

## **CONTRATO DE CREDITO | CON VENTA CON FINANCIAMIENTO Y GARANTIA HIPOTECARIA**

### **ENTRE:**

**01.** El **BANCO MULTIPLE BDI, S. A.**, entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-01-04029-7 y Registro Mercantil No. 9118SD, con su domicilio social principal en la avenida Sarasota No. 27, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representado por las personas cuyos nombres, datos, cargos, generales y firmas figuran en la parte final del presente contrato, la cual Empresa, en lo que sigue del presente acto, se denominará **EL BANCO** o por su Razón Social;

**02.** \_\_\_\_\_, dominicano(a), mayor de edad, de estado civil \_\_\_\_\_(a), portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado(a) en la \_\_\_\_\_, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quién, en lo que sigue del presente acto, se denominará **EL (LA) DEUDOR(A)-COMPRADOR(A)** o por su nombre completo; y

**03.-** \_\_\_\_\_, entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes No. \_\_\_\_\_ y Registro Mercantil No. \_\_\_\_\_, con domicilio social principal sito en \_\_\_\_\_, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor de edad, \_\_\_\_, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. \_\_\_\_\_ de este mismo domicilio, la cual empresa: **(a)** actúa por cuenta, en nombre y representación del Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo costo Residencial Colinas del Viento Etapa II, el cual ha sido provisto, para fines de identificación y cumplimiento de obligaciones fiscales, del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. \_\_\_\_\_; y **(b)** en lo que sigue del presente acto se denominará por su razón social; e

**04.** \_\_\_\_\_, dominicano(a), mayor de edad, de estado civil \_\_\_\_\_(a), portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado(a) en la \_\_\_\_\_, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quién, en lo que sigue del presente acto, se denominará **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)** o por su nombre completo.

### **LAS PARTES: HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

#### **Artículo [1]. VENTA DE INMUEBLE.**

**FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ (en lo adelante **LA FIDUCIARIA**), mediante el presente contrato, **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE**, desde ahora y para siempre, en favor de **EL (LA) COMPRADOR(A)**, quién libre y voluntariamente así lo acepta, el inmueble descrito a continuación:

#### DESCRIPCION DE EL (LOS) INMUEBLE(S)

**[1.1] Justificación del derecho de propiedad.** **LA FIDUCIARIA** justifica su derecho de propiedad sobre el referido inmueble, mediante el Certificado de Título emitido a su favor por el Registro de Títulos correspondiente.

**[1.2] Precio de la Venta.** El precio total de la venta ha sido acordado y fijado, de manera irrevocable, entre **LA FIDUCIARIA** y **EL (LA) COMPRADOR(A)**, con la anuencia y conformidad de **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)**, en a suma de \_\_\_\_\_ **CON 00/100 (\_\_\_\_\_)**.

**[1.3] Recepción del Precio.** **LA FIDUCIARIA**, por medio del presente acto, declara haber recibido la suma anteriormente descrita, por lo cual otorga formal recibo de descargo y finiquito legal.

**[1.4] Inexistencia de Cargas y Gravámenes.** **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)**, por medio del presente acto, declara, representa y garantiza a **EL (LA) COMPRADOR(A)**, que el inmueble objeto de la presente venta se encuentra libre de toda carga y gravamen.

**[1.5] Declaraciones de EL (LA) COMPRADOR(A).** **EL (LA) COMPRADOR(A)**, por medio del presente acto, acepta y reconoce que: **(i)** el proyecto de viviendas al que pertenece el inmueble objeto de la venta fue desarrollado bajo la figura de fideicomiso, de conformidad con la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos; y **(ii)** que **LA FIDUCIARIA** es la sociedad designada por **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)** como fiduciaria y administradora del Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo

Residencial Palmera Oriental, patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del Residencial o Condominio en el que se encuentra(n) ubicado(s) el (los) inmueble(s) objeto de la venta, así como efectuar la solicitud ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en beneficio de los compradores que califiquen, de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11 (Compensación de Vivienda de Bajo Costo).

**[1.6] Responsabilidad con relación al inmueble. EL (LA) COMPRADOR(A)** acepta y reconoce que **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)** es la única responsable de: 1) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Residencial; 2) la calidad de las viviendas construidas en dicho Residencial; 3) los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo; 4) los aspectos técnicos, económicos o comerciales del Residencial; 5) la titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Residencial y/o el inmueble objeto de la venta; y 6) del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a **EL (LA) COMPRADOR(A)**, sea en virtud de los contratos suscritos o de la Ley.

**[1.7] Reclamaciones con relación al inmueble. EL (LA) COMPRADOR(A)** acepta y declara que cualquier reclamación con relación al inmueble objeto de la venta deberá ser dirigida contra **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)**.

**[1.8] Compensación del impuesto. EL (LA) COMPRADOR(A)** de igual forma acepta y reconoce que la gestión de **LA FIDUCIARIA** se asimila a la de un gestor profesional, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, en beneficio de los compradores que califiquen, es una obligación de medios y no de resultados.

**[1.9] Garantías. EL (LA) CONSTRUCTOR(A)**, por medio del presente acto, declara bajo la fe del juramento, y por tanto garantiza a **EL (LA) COMPRADOR(A)**, lo siguiente:

- a. Que el (los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente se encuentra(n) libre(s) de cargas, gravámenes, oposiciones y demás cargas que puedan afectar la propiedad de el (los) inmueble(s) anteriormente descrito(s) o que pudiere causar cualquier turbación a la posesión pacífica y al uso o el disfrute de el (los) mismo(s);
- b. Que otorga a **EL (LA) COMPRADOR(A)** todas las garantías de derecho existentes al efecto, en especial la garantía contra la evicción (sin límite, plazo ni reserva de ninguna clase) y contra los vicios ocultos (por un período de 1 año contado a partir de la suscripción del presente acto);
- c. Que el (los) inmueble(s) objeto de la presente venta, al momento de la suscripción del presente acto, no se encuentra(n) sometido(s) a ningún tipo de demanda, deuda, reclamación etc., por lo que, si surgiere cualesquiera de las circunstancias antes señaladas precedentemente, **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)** se compromete a responsabilizarse frente a **EL (LA) COMPRADOR(A)** al respecto;
- d. Que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentra(n) completamente libre(s) de cualquier deuda, tributo, contribución, arbitrio municipal, etc., en especial, pero no exclusivamente, que se encuentra(n) al día en el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), del cual se compromete a entregar el recibo de pago (o la certificación de exención o de que está al día en el pago de impuestos, según el caso), vigente.

**[1.10] Impuestos, Tasas, Tributos de la Operación de Venta. EL (LA) COMPRADOR(A)** se hará cargo, a su solo costo, del pago de cualquier impuesto, tributo, tasa, contribución o derecho, del tipo y la naturaleza que sea, que fuere aplicable o necesario para transferir definitivamente el inmueble objeto del presente contrato a su favor.

**[1.11] Autorización de Traspaso. LA FIDUCIARIA**, por medio del presente acto, con la anuencia y conformidad de **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)**, autoriza al Registrador de Títulos correspondiente a proceder a realizar la transferencia de propiedad de el (los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente a favor de **EL (LA) COMPRADOR(A)**, tan pronto como le sea solicitada por éste(a) o por **EL BANCO**.

**[1.12] Vicios de Construcción, Terminación y otras Eventualidades de el (los) Inmueble(s) Objeto de la Venta. LAS PARTES** reconocen expresamente que **EL BANCO**, no garantiza ni se hace responsables por los vicios ocultos o aparentes que pueda(n) presentar, en cualquier tiempo, el (los) inmueble(s) objeto de la venta descrita en este acto ni por la terminación y/o entrega de el (los) mismo(s), ya que en la relación entre **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)**, **LA FIDUCIARIA** y **EL (LA) COMPRADOR(A)**, **EL BANCO** es un tercero que interviene, únicamente, para financiar el precio de compra-venta (o parte del mismo), sin asumir ningún otro tipo de responsabilidad, compromiso o garantía con relación a la terminación de el (los) inmueble(s), evicción, vicios ocultos, tiempo de entrega, idoneidad de la construcción y/o de los materiales, cargas, gravámenes, oposiciones, demandas, ni por ninguna otra situación similar o parecida a las previamente descritas, sobre el (los) inmueble(s) ni cualquier otra circunstancia similar. Asimismo, **LAS PARTES** reconocen y admiten que, en caso de que la construcción de el (los) inmueble(s) hubiese sido financiada por **EL BANCO**, las inspecciones, avalúos, cubicaciones, u otras actuaciones o acciones similares o parecidos a las previamente descritas, que hayan, o puedan haber, sido realizadas por **EL BANCO** no lo hacen responsable, en absoluto, de la calidad, idoneidad o adecuada, y/o a tiempo, terminación y/o entrega de el (los) inmueble(s), toda vez que los mismos han sido realizados con la finalidad de verificar la

aplicación por parte del constructor de los avances realizados por **EL BANCO** dentro del programa de desembolsos preparados al efecto, por lo que **LAS PARTES** liberan a **EL BANCO** de todo tipo de responsabilidad por cualquier acción de que, en el futuro, **EL (LA) COMPRADOR(A)** se considere titular frente a **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)** de el (los) referido(S) inmueble(s), y que tenga su causa u origen en cualesquiera tipo de vicios ocultos o aparentes de construcción o terminación que pudiere(n) presentar el (los) inmueble(s), la terminación y/o entrega a tiempo de el (los) inmueble(s), los materiales utilizados en la construcción y/o terminación de el (los) inmueble(s), afectaciones, cargas o gravámenes sobre el (los) inmueble(s) objeto de la venta, evicción, ni por ninguna otra situación similar o parecida a las previamente descritas, , en el expreso entendido de que **EL BANCO** no es, en forma alguna, garante ni responsable de ninguno de los aspectos descritos anteriormente, los cuales son detallados a título meramente enunciativo y en ninguna forma limitativo. Asimismo, **EL (LA) COMPRADOR(A)** declara que **EL BANCO** no es responsable por, ni garante de, las especificaciones de el (los) inmueble(s) que puedan haber sido suministradas por **EL (LA) CONSTRUCTOR(A)** o que se encuentren contenidas en el (los) Certificado(s) de Título (o carta(s) constancia(s) que ampare(n) la propiedad de el (los) inmueble(s) objeto de la venta.

**Artículo [2]. MODALIDAD, MONTO, DESTINO, TASA DE INTERES, TERMINO Y FORMA DE PAGO DEL CREDITO.**

**EL (LA) DEUDOR(A)**, al suscribir el presente contrato, declara que ha recibido a su entera y cabal satisfacción, en dinero efectivo de **EL BANCO**, en calidad de crédito, la cantidad que se describe en el presente artículo, bajo la modalidad, a la tasa y para los fines que a continuación se indican:

MODALIDAD, MONTO, DESTINO, TASA DE INTERES, TERMINO Y FORMA DE PAGO DEL CREDITO						
Modalidad del Crédito	Préstamo		Línea de Crédito Revolvente		Línea de Crédito No Revolvente	
Monto del Crédito						
Tasa de Interés Anual						
Destino						
Termino/Plazo						
Cantidad de Cuotas						
Monto de la(s) Cuota(s)						
Tipo de Cuotas						
Periodicidad						
Composición de Cuotas						

**[2.1] Base de Cálculo.** Los intereses serán calculados a partir de la fecha del desembolso (o del primer desembolso en caso de pluralidad de éstos), y sobre los saldos insolutos correspondientes a las fechas en que se efectuare el pago de los referidos intereses, sobre la base de trescientos sesenta (360) días por año.

**[2.2] Variabilidad.** **EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta que **EL BANCO** queda facultado a revisar y ajustar periódicamente dicha tasa, a fin de reflejar las variaciones del mercado respecto a este tipo de facilidad crediticia. Igualmente, es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, en caso de producirse, por parte de la Superintendencia de Bancos, una reclasificación de **EL (LA) DEUDOR(A)** a una categoría que implique un riesgo para **EL BANCO** mayor al de la Categoría "A", **EL BANCO** podrá, a su opción, producir un aumento en la tasa aplicable a los Intereses del presente crédito. La variación de la tasa de interés conllevará la modificación de la cuota establecida en este contrato. La variación previamente descrita será notificada a **EL (LA) DEUDOR(A)** por **EL BANCO** por escrito o a través de cualquier otro medio verificable similar, con por lo menos treinta (30) días de antelación a la fecha de su entrada en vigencia, en el entendido de que la falta de objeción, por parte de **EL (LA) DEUDOR(A)**, a la variación de la tasa previamente descrita, dentro del plazo anteriormente enunciado implicará aceptación de la nueva tasa.

**[2.3] Objeción.** En caso de objeción sobre la nueva tasa aplicable, **EL (LA) DEUDOR(A)** deberá comunicarlo por escrito a **EL BANCO**, con acuse de recibo, dentro del plazo de treinta (30) descrito en el acápite anterior, quedando, de pleno derecho, sin efecto el plazo otorgado para el pago de la facilidad, sin necesidad de ningún requerimiento, aviso previo, ni actuación judicial o extrajudicial, en cuyo caso, **EL BANCO** le concede a **EL (LA) DEUDOR(A)** un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación del cambio de tasa, para cancelar las sumas adeudadas en capital, intereses y demás accesorios, en base a la tasa prevalectante hasta el momento de la notificación del cambio de la misma, en el expreso entendido de que, luego de transcurrido dicho plazo sin que **EL (LA) DEUDOR(A)** haya realizado el pago, éste(a) deberá honrar las cuotas mensuales o saldar la facilidad crediticia de que se trate conforme a la nueva tasa.

**[2.4] Cambio de Domicilio o Negativa de Recibir Comunicación de Variación de Tasa.** **EL BANCO** comunicará la variación de tasa que sea efectuada conforme a lo dispuesto en el presente artículo en la dirección de **EL (LA) DEUDOR(A)** descrita al inicio del presente acto, o en la dirección que haya sido notificada a **EL BANCO** por **EL (LA) DEUDOR(A)** como nuevo domicilio, en caso de cambio de dirección, en el entendido de que si **EL (LA) DEUDOR(A)** cambia dicho domicilio sin notificarlo previamente a **EL BANCO** o si, por alguna razón, **EL (LA) DEUDOR(A)** se negare a recibir la comunicación de variación de

tasa a que se hace referencia anteriormente, **EL BANCO** notificará la variación producida, mediante acto de alguacil, en la forma prescrita por los artículos 68 o 69 (numerales 5to. y 7mo.) del Código de Procedimiento Civil,<sup>1</sup> según aplique, en cuyo caso dicha variación se dará por conocida por **EL (LA) DEUDOR(A)** y será aplicada al saldo insoluto del crédito, luego de transcurrido el plazo de treinta (30) días contado desde la fecha de la notificación.

**[2.5] Capitalización de Intereses.** En virtud de las disposiciones del artículo 1154 del Código Civil dominicano,<sup>2</sup> **LAS PARTES** consienten que los intereses debidamente vencidos y no pagados por **EL (LA) DEUDOR(A)** en el plazo de un (1) año, contado a partir de la fecha de vencimiento de que se trate, serán capitalizados y producirán a su vez nuevos intereses y demás accesorios pactados en el presente contrato.

**[2.6] Utilización acorde al Destino.** **EL (LA) DEUDOR(A)** no podrá disponer de los valores otorgados en calidad de crédito para otros fines que no sea el consignado como destino en este contrato, en el expreso entendido que si **EL (LA) DEUDOR(A)** quisiera destinar la totalidad o parte de la suma otorgada en crédito para otras actividades que no sean las del objetivo descrito en este contrato, deberá obtener la previa autorización por escrito de parte de **EL BANCO**, no estando éste último en la obligación de conceder dicha autorización.

**[2.7] Inspección.** **EL (LA) DEUDOR(A)** se obliga a permitir cuantas veces **EL BANCO** lo considere conveniente, durante la vigencia de este contrato, que funcionarios o técnicos de **EL BANCO** examinen en cualquier momento las operaciones que se realicen con el (los) desembolso (s) del crédito.

**[2.8] Clausulas aplicables UNICAMENTE a Créditos en dólares norteamericanos.** En caso de que el presente crédito haya sido otorgado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se aplicarán, al presente crédito, en adición a las demás clausulas prescritas en este contrato, las siguientes disposiciones:

- a. **Imposibilidad de Pago en la Moneda Pactada:** En el supuesto de que, en el futuro, y durante la vigencia del presente contrato, el mercado de divisas dejare de existir por regulaciones de las autoridades monetarias, o en el supuesto de que resultare completamente imposible a **EL (LA) DEUDOR(A)** por situaciones imperantes en el mercado de divisas, efectuar el pago en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, **EL BANCO** podrá (siempre a su opción) permitir que el pago de la suma adeudada sea efectuado, en moneda nacional, a la equivalencia imperante en el mercado privado de divisas al momento de efectuarse el pago en cuestión.
- b. **Conversión a Moneda Nacional:** En caso de producirse una devaluación del peso dominicano con relación al dólar norteamericano superior al cuatro por ciento (4%), **EL BANCO** podrá, en cualquier momento durante la vigencia del presente crédito, efectuar la conversión de la deuda mantenida por **EL (LA) DEUDOR(A)** a la equivalencia en moneda nacional (pesos dominicanos) tomando como tasa para efectuar dicha convertibilidad la tasa imperante en el mercado privado de divisas el día en que la conversión sea efectuada, lo cual será debidamente comunicado por **EL BANCO** a **EL (LA) DEUDOR(A)**, por escrito o cualquier otra forma verificable con treinta (30) días de antelación con relación a la fecha de efectividad de la conversión, con indicación de la nueva tasa aplicable a la suma resultante de la conversión. En caso de objeción sobre la conversión previamente descrita, **EL (LA) DEUDOR(A)** deberá comunicarlo por escrito a **EL BANCO**, con acuse de recibo, dentro del plazo de treinta (30) días descrito en este literal, quedando, de pleno derecho, sin efecto el plazo otorgado para el pago de la facilidad, sin necesidad de ningún requerimiento, aviso previo, ni actuación judicial o extrajudicial, en cuyo caso, **EL BANCO** le concede a **EL (LA) DEUDOR(A)** un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación de la conversión, para cancelar las sumas adeudadas en capital, intereses y demás accesorios, en la moneda originalmente pactada, en el expreso entendido de que, luego de transcurrido dicho plazo sin que **EL (LA) DEUDOR(A)** haya realizado el pago, éste(a) deberá honrar las cuotas mensuales o saldar la facilidad crediticia de que se trate conforme a la conversión de moneda realizada.
- c. **Cumplimiento de la Obligación de Pago:** En caso de producirse la conversión prevista y autorizada en el presente artículo, **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a cumplir con las obligaciones de pago resultantes de la misma en los plazos, términos y condiciones previstos en el presente contrato.
- d. **Cláusulas Aplicables:** En el supuesto de que se efectúe la conversión a que se refiere el presente artículo, dicha conversión no implicará, en modo alguno, novación, extinción, quita, perdón, pago, ni ninguna otra modalidad de extinción de la obligación de **EL (LA) DEUDOR(A)** y/o demás suscribientes,

<sup>1</sup> El artículo 68 del Código de Procedimiento Civil dominicano dispone: "Los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia. Si el alguacil no encontrare en éste ni a la persona a quien se emplaza ni a ninguno de sus parientes, empleados o sirvientes, entregará la copia a uno de los vecinos, quien firmará en el original. Si el vecino no quiere o no puede firmar, el alguacil entregará la copia al síndico municipal, o a quien haga sus veces, si fuere en la cabecera de un municipio, y al alcalde pedáneo si fuere en el campo. Estos funcionarios deberán visar el original, libre de todo gasto. El alguacil hará mención de todo, tanto en el original como en las copias". Por su parte, el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil dispone: "Se emplazará: 5to. A las sociedades de comercio, mientras existan, en la casa social; y si no lo hay, en la persona o domicilio de uno de los socios;... 7mo. A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original....";

<sup>2</sup> El artículo 1154 del Código Civil dominicano dispone: "Los intereses devengados de los capitales pueden producir nuevos intereses, o por una demanda judicial o por una convención especial, con tal que, sea en la demanda, sea en la convención, se trate de intereses debidos a los menos por espacio de un año entero."

fiadores u obligados en virtud del presente contrato, razón por la que: (i) la tasa de interés; (ii) el término; (iii) la forma de pago; (iv) las garantías; y (v) todos los demás términos y condiciones de la obligación puesta a cargo de el (los) suscribiente(s), continuarán estando regidos por las cláusulas insertas en el presente contrato.

e. **Potestad de Conversión:** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que la conversión autorizada mediante el presente contrato es una facultad otorgada a **EL BANCO** por **EL (LA) DEUDOR(A)** (no una obligación puesta a su cargo), razón por la cual la decisión de **EL BANCO** de proceder, o no proceder, con la conversión autorizada, no podrá, en forma alguna, en ninguna hipótesis o circunstancias, acarrear, responsabilidad a cargo de **EL BANCO**.

**[2.9] Inicio del Plazo y Fechas de Pago.** El cómputo del plazo del presente crédito se inicia a partir de la fecha del desembolso (o del primero de ellos en caso de multiplicidad de desembolsos). **En caso de Préstamos:** el pago de la primera cuota deberá ser realizado al mes de haberse desembolsado el crédito, y así sucesivamente y sin retardo alguno, la misma fecha de cada mes, hasta el vencimiento del plazo concedido; y **En caso de Líneas de Crédito:** el primer pago deberá ser realizado el último día laborable del presente mes, y así sucesivamente y sin retardo alguno, el último día laborable de cada mes, hasta el vencimiento del plazo concedido.

**[2.10] Variación de Cuotas.** Es convenido que el monto de las cuotas descritas en este Contrato y que, además, se consignan en la Tabla de Amortización que se anexa, y del cual forma parte integral, podrá variar debido a los siguientes motivos: (i) por atrasos de parte de **EL (LA) DEUDOR(A)** respecto al calendario de pagos definido; (ii) por pagos incompletos realizados con cargo al presente crédito; (iii) cambios en la fecha estipulada para efectuar el pago a solicitud de **EL (LA) DEUDOR(A)** o por cambios imprevistos en los días laborables que pudieran alterar la fecha efectiva de los pagos; (iv) aumento o reducción en las tasas de interés conforme se indica en este contrato; y (v) por abonos extraordinarios al capital, entre otras, en el expreso entendido de que, en caso de producirse la variación de cuotas descritas en el presente artículo **EL BANCO** entregará a **EL (LA) DEUDOR(A)** la nueva Tabla de Amortización en la que se refleje dicha variación.

**[2.11] Modalidad de Pago.** **EL (LA) DEUDOR(A)** deberá realizar los pagos correspondientes, en el domicilio de **EL BANCO** o una cualquiera de sus oficinas en el territorio nacional, mediante las modalidades siguientes:

- En efectivo, en cheque o por transferencia;
- Por cargo a la cuenta corriente de **EL (LA) DEUDOR(A)**, previa autorización expresa y por escrito, y siempre que pueda ser debitada la totalidad de la cuota a ser pagada; y
- Con las opciones del servicio de banca a distancia o medios de pagos electrónicos que hayan sido habilitados.

**[2.12] Sanciones por Demora.** Si el pago de una cuota se realiza luego de la fecha acordada, **EL (LA) DEUDOR(A)** se obliga a pagar por concepto de mora, en adición a los intereses y demás accesorios precedentemente citados, un cargo de un:

<b>PENALIDAD POR MORA</b>
<b>4% mensual</b>

**[2.13] Base de Cálculo.** La penalidad por mora previamente descrita se aplicará sobre la(s) cuota(s) vencida(s), por cada mes o fracción de mes en retraso, hasta la fecha efectiva de pago. El saldo insoluto del crédito continuará devengando intereses y accesorios previstos en este contrato, independientemente de cualquier prórroga que sea concedida por **EL BANCO** a **EL (LA) DEUDOR(A)**, hasta tanto se efectúe el pago correspondiente.

**[2.14] Penalidad por Prepago.** En caso de que el crédito otorgado mediante el presente contrato haya sido concedido bajo la modalidad de préstamo o Línea de Crédito No Revolvente (*no aplica para Líneas de Crédito Revolventes*), si **EL (LA) DEUDOR(A)** realizare prepagos durante los plazos descritos en el cuadro que se inserta en este acápite, dichos prepagos estarán sometidos a la penalidad que se indica en el citado cuadro, en el entendido de que, a partir del cuarto año del financiamiento **EL (LA) DEUDOR(A)** podrá pagar voluntariamente por adelantado la totalidad del crédito o realizar pagos parciales de capital e intereses sin pago de penalidad, siempre y cuando cumpla con las condiciones indicadas a continuación: (i) que el prepago sea realizado en la fecha pago que corresponda a **EL (LA) DEUDOR(A)**; y (ii) que el prepago voluntario sea notificado por escrito a **EL BANCO** con por lo menos cinco (5) días laborables de anticipación. La penalización por prepago será calculada conforme se indica a continuación:

<b>PENALIDAD POR PREPAGO</b>	
Prepagos durante el primer año	<b>3% sobre el monto pre-pagado</b>
Prepagos durante el segundo año	<b>2% sobre el monto pre-pagado</b>
Prepagos durante el tercer año	<b>1% sobre el monto pre-pagado</b>

**[2.15] Prepagos No Sometidos a Penalidad.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que la penalidad descrita anteriormente, no será aplicada cuando: (1) se trate de prepagos que no superen el cincuenta por ciento (50%) del saldo insoluto del crédito al momento del prepago de que se trate; o (2)

la cancelación del crédito se deba a la variación de la tasa o de las condiciones originalmente pactadas por **LAS PARTES**.

**[2.16] Efecto de Pagos Anticipados.** En caso de realización de prepago(s) conforme se indica en el acápite anterior, **EL (LA) DEUDOR(A)** podrá elegir el efecto que tendrá(n) el (los) referido(s) prepago(s) en la forma de pago del saldo insoluto, pudiendo optar entre: **(a)** la disminución del plazo del crédito (manteniendo la cuota vigente a la fecha de el (los) prepago(s); o **(b)** el mantenimiento del plazo vigente a la fecha (con la disminución de la(s) cuota(s) en la forma que corresponda por efecto del (los) prepago(s) realizado(s).

**[2.17] Devolución de Cheques.** Queda establecido por medio del presente contrato, que cualquier pago efectuado a **EL BANCO** por medio de cheque, cuyo pago fuere rehusado por falta o insuficiencia de fondos, se penalizará a **EL (LA) DEUDOR(A)** con la suma de **UN MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,500.00)** por cada cheque rehusado en su pago, esto independientemente del cálculo de los intereses y moras que puedan corresponder ya que se considerará como que dicho pago nunca se realizó, toda vez que el pago así realizado no produce novación, pago, abono ni efecto de ninguna clase.

**[2.18] Aplicación de los Pagos.** Todo pago hecho con cargo al presente crédito se imputará en el siguiente orden: **primero:** a cubrir: (i) los gastos a que de lugar la formalización, estructuración e inscripción (en los casos que proceda) del presente contrato y/o sus futuras modificaciones; (ii) los gastos en que se incurra por concepto de gestiones de cobro, pago de primas de pólizas de seguros y cualquier otro accesorio relativo a este contrato y/o sus futuras modificaciones; (iii) cualquier suma que **EL BANCO** haya avanzado o pagado por cuenta de **EL (LA) DEUDOR(A)** en virtud de este contrato y/o sus futuras modificaciones; y, (iv) cualquier otra suma que, por cualquier concepto, **EL (LA) DEUDOR(A)** tenga que pagarle o entregarle a **EL BANCO** en virtud de este contrato y/o sus futuras modificaciones; **segundo:** a cubrir la mora a que se refiere este contrato; **tercero:** a los intereses sobre la suma adeudada; y **por último,** al saldo de capital.

**[2.19] Vencimiento en Días Feriados.** Queda entendido entre **LAS PARTES** que todo pago o cualquier acto que de acuerdo con este contrato debiere efectuarse en días feriados, se entenderá válidamente realizado el primer día hábil que subsiga.

**[2.20] Consignación.** En caso de consignación, por una causa cualquiera, de todo o parte del monto de las obligaciones que se derivan del presente contrato, en capital, intereses, gastos y demás accesorios, los intereses estipulados continuarán siendo computados en provecho de **EL BANCO** a la tasa que resulte de este contrato, hasta que **EL BANCO** reciba en sus manos las sumas consignadas; y todos los gastos, intereses y pérdidas que puedan resultar de la consignación estarán exclusiva y enteramente a cargo de **EL (LA) DEUDOR(A)**.

### **Artículo [3]. LICITUD DE FONDOS.**

**EL (LA) DEUDOR(A)** declara y representa al **BANCO** que los recursos financieros y los valores con los cuales será repagada la presente facilidad crediticia, así como las operaciones a ser ejecutadas por **EL (LA) DEUDOR(A)**, tienen y tendrán un origen y un fin lícito, y no son ni serán, el resultado de ninguna violación o contravención a las leyes vigentes en el país o en el extranjero, muy especialmente, aunque no exclusivamente, a la legislación vigente contra el lavado de activos, financiamiento al terrorismo, prevención a la corrupción, entre otras.

**[3.1] Debida Diligencia.** **EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce que **EL BANCO** es un sujeto obligado bajo las leyes, normas y regulaciones aplicables para la prevención del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, en cuanto a la debida diligencia para determinar el origen de los fondos y activos de sus clientes, y reconoce y acepta que **EL BANCO** ejecute todos los pasos tendentes al cumplimiento de dicha debida diligencia, comprometiéndose **EL (LA) DEUDOR(A)** a cooperar para el buen desenvolvimiento de dicho proceso.

**[3.2] Veracidad.** Para fines de documentar el proceso de debida diligencia al que se hace referencia anteriormente, **EL (LA) DEUDOR(A)** declara que los datos, documentos e informaciones suministrados a **EL BANCO**, son reales, fidedignos y veraces, declaración esta que hace **EL (LA) DEUDOR(A)** bajo la fe del juramento.

**[3.3] Verificación.** **EL (LA) DEUDOR(A)** autoriza al **BANCO** a realizar todo tipo de verificación y/o confirmación relativa a la información y/o documentación proporcionada o generada con motivo de la firma del presente acto o que se proporcione o genere en ocasión de cumplimiento de las obligaciones de **EL (LA) DEUDOR(A)** en virtud de este contrato.

**[3.4] Indemnidad.** **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a mantener indemne al **BANCO** ante cualquier pérdida, daño o perjuicio, del tipo y la naturaleza que sea, que pueda ser causado por falsedad en las declaraciones y/o informaciones y/o documentaciones suministradas a **EL BANCO** y/u ocultación de cualquier información relevante.

#### **Artículo [4]. GARANTÍA HIPOTECARIA.**

\_\_\_\_\_, en su(s) calidad(es) de propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) descrito(s) más adelante, consiente(n) a favor de **EL BANCO**, a fin de asegurar la suma prestada a que se refiere este contrato, la siguiente garantía:

#### **HIPOTECA EN PRIMER RANGO SOBRE:**

#### **DESCRIPCION DE EL (LOS) INMUEBLE(S)**

**[4.1] Bienes Afectados por la Hipoteca.** El (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, por medio de este mismo acto, declara(n) que la hipoteca que se consiente sobre el (los) inmueble(s) anteriormente descrito(s), afectará no solamente las mejoras existentes a la fecha de la suscripción de este contrato, sino también las que puedan existir en el futuro, así como los bienes que para tales fines se consideren inmuebles por naturaleza o por su destino, en especial, aunque no exclusivamente, las edificaciones, estructuras, plantas físicas, anexidades y dependencias, así como los demás bienes que, por estar destinados al uso de el (los) inmueble(s), se considere(n) inmueble(s) por destinación. Asimismo, es entendido entre **LAS PARTES** que la presente hipoteca grava todo lo clavado, plantado, adherido al suelo, muros, techos, anexidades, mejoras, no solamente de las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también de las que se construyan, hagan o edifiquen en dicho(s) inmueble(s) y constituyan inmuebles por destinación.

**[4.2] Restricciones.** Queda asimismo convenido entre **LAS PARTES**, que durante la vigencia del presente contrato, el (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, no podrá(n) aportar a ninguna compañía, sociedad, o asociación, de cualquier tipo, el (los) inmueble(s) otorgado(s) en hipoteca a favor de **EL BANCO**, para garantía de la facilidad crediticia que se formaliza por este acto, ni tampoco venderlo(s), gravarlo(s) o donarlo(s), ni en ninguna forma cederlo(s), ni traspasarlo(s) a persona física o moral alguna, ni modificarlo(s) de manera tal que se produzca una disminución en el valor de el (los) mismo(s), sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**, violación que acarreará la pérdida del beneficio del término, pudiendo en consecuencia **EL BANCO**, proceder a la ejecución de las garantías consentidas en su beneficio. Al respecto el (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo autoriza(n) formalmente al Registrador de Títulos correspondiente a efectuar y asentar la correspondiente prohibición en los libros y registros llevados al efecto.

**[4.3] Autorizaciones.** Por este mismo acto el (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo autoriza(n) a: 1ero.) Al Registrador de Títulos correspondiente, a inscribir la hipoteca que se establece por el presente acto en favor de **EL BANCO**, tanto por el principal adeudado, como por los intereses y accesorios que puedan producirse en la suma prestada; y 2do.) el **BANCO** a retirar el (los) Duplicado(s) del Dueño de le (los) Certificado(s) de Título(s) antes mencionado(s), tan pronto como se haya efectuado la formalización de la garantía consentida mediante el presente contrato.

**[4.4] Vigencia.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que la hipoteca descrita anteriormente, cubrirá y estará en vigor mientras **EL (LA) DEUDOR(A)** adeude cualquier suma por concepto del presente contrato, o algún documento que sea consecuencia de éste.

**[4.5] Compromisos con Relación a la Garantía.** El (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo se compromete(n) formalmente a:

- a. Dar aviso inmediato por correo certificado a **EL BANCO** de cualquier daño material que, por fuego, siniestro u otro accidente sufra el (los) inmueble(s) hipotecado(s);
- b. Cuidar el (los) inmueble(s) hipotecado(s), como lo haría un buen padre de familia y/o un prudente y diligente hombre de negocios, y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro de el (los) mismo(s), y a mantener las edificaciones y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsistirá a su cargo aún en caso de arrendamiento de el (los) inmueble(s);
- c. No constituir ninguna otra hipoteca, gravamen, ni servidumbre, sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**;
- d. No vender, donar, arrendar, ni de ninguna forma ceder o traspasar el (los) inmueble(s) hipotecado(s) a persona alguna sin haber obtenido previamente el consentimiento por escrito de **EL BANCO**;
- e. Comunicar a **EL BANCO** por escrito la ocurrencia de cualquier acción, oposición, litis, demanda o medida, ejecutoria o conservatoria, sobre el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía; y
- f. Permitir que tasadores autorizados por **EL BANCO**, de los incluidos en la lista de tasadores aceptables para la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, tengan acceso en todo momento a el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía a los fines de inspección de el (los) mismo(s), y a hacer tasaciones (cuando lo estime necesario) por peritos aceptables para **EL BANCO** de los bienes otorgados en garantía por este o cualquier otro contrato, todo ello con cargo a **EL (LA) DEUDOR(A)**;

**[4.6] Continuidad.** El (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, reconoce(n) y acepta(n) que esta garantía es continua y cubrirá todas las deudas contraídas por **EL (LA) DEUDOR(A)** frente a **EL BANCO** a consecuencia del presente contrato, quedando entendido que **EL BANCO** podrá rehusar créditos, conceder prórrogas, admitir y sustituir garantías, aceptar y rechazar cesiones, novaciones y delegaciones, convenir arreglos y otorgar nuevas facilidades crediticias, a opción de **EL BANCO**, no pudiendo el (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, otorgar garantía a favor de terceros, así como también realizar ningún tipo de operación sobre ese(os) inmueble(s) sin la previa autorización por escrito de **EL BANCO**

**[4.7] Oposición.** El (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, autoriza(n) y solicita(n) al Registrador de Títulos correspondiente, mediante el presente contrato, a inscribir, conjuntamente con la hipoteca consentida mediante el presente acto, una **OPOSICIÓN** a que se registren nuevas cargas o transferencias o aun deslindes o subdivisiones o refundiciones, sin la previa autorización por escrito del **BANCO**, quedando entendido que el **BANCO** podrá plantear, en cualquier estado de causa o instancia, la inoponibilidad con relación a él de el (los) acto(s) realizado(s) en violación a esta **OPOSICION**. La prohibición contenida en esta cláusula no aplica para modificaciones o reestructuraciones de esta facilidad crediticia y/o cualquier otra otorgada por el **BANCO**.

**[4.8] Perdida Adicional del Término.** En caso de que el (la) (los) (las) de propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo enajene(n), grave(n), afecte(n) o disponga(n), en la forma que sea, de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, sin el consentimiento por escrito del **BANCO**, se producirá la pérdida del beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorgan por este contrato, haciéndose exigible el pago de la totalidad del crédito (en capital y accesorios) y ejecutable(s) la(s) garantía(s) concedida(s) al **BANCO**, lo cual será debidamente notificado a **EL (LA) DEUDOR(A)** por escrito o cualquier otro medio verificable similar.

**[4.9] Ejercicio de Acciones.** La ejecución de la hipoteca otorgada a favor de **EL BANCO**, para seguridad y garantía del pago de las obligaciones contraídas por **EL (LA) DEUDOR(A)** en virtud del presente contrato, no impedirá a **EL BANCO** el ejercicio de todo derecho o prerrogativa que la ley o el presente contrato confieran a su favor, para obtener el cobro de la suma adeudada por **EL (LA) DEUDOR(A)** que no pudiese recobrase si se ejecutare la hipoteca consentida mediante este contrato.

**[4.10] Legislación Aplicable a la Ejecución.** Es expresamente entendido entre **LAS PARTES** que, en caso de presentarse alguno de los eventos de incumplimiento y/o pérdida del beneficio del término previstos en este contrato, **EL BANCO** podrá, de manera soberana, elegir el procedimiento que utilizara para la ejecución de la garantía hipotecaria concedida a su favor, dentro de los procedimientos legales previstos por la legislación dominicana vigente, incluyendo, pero no limitado a, el procedimiento de ejecución instituido en la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, del 16 de julio del 2011 y sus modificaciones.

**[4.11] Inmuebles Ubicados en Distintos Distrito Judiciales.** En el supuesto de que **EL BANCO** se viere en la necesidad de iniciar el procedimiento de ejecución inmobiliaria de las garantías otorgadas en el presente acto, y en caso de existir inmuebles ubicados en distintas jurisdicciones (distintos Distritos Judiciales), **LAS PARTES** por medio del presente acto, declaran: ( a ) otorgar su más formal, expresa, definitiva y absoluta aquiescencia, consentimiento y aprobación a la jurisdicción (Juzgado de Primera Instancia) que sea apoderada por **EL BANCO**, para la ejecución de que se trate; y ( b ) otorgar competencia absoluta, sin límites ni reservas de ninguna clase, a la jurisdicción apoderada por **EL BANCO** para: **i.-** conocer y decidir de las vías de ejecución iniciadas; **ii.-** conocer, instruir y fallar el procedimiento de embargo inmobiliario en todas sus fases y etapas; **iii.-** proceder a la venta y adjudicación de los inmuebles de que se trate; **iv.-** conocer, instruir y fallar los posibles incidentes y demandas que, en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario, puedan ser intentados; y **v.-** en fin, conocer, instruir, decidir y fallar, cualquier aspecto que, de manera directa o indirecta, se relacione, en la forma que sea con el procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por **EL BANCO**; en el expreso entendido de que el Tribunal que resulte apoderado por **EL BANCO** para tales fines, queda formal y expresamente autorizado, en virtud de este contrato, a declarar inadmisibles o rechazar cualquier excepción, nulidad, demanda, litis, incidente y/o acción, del tipo y la naturaleza que sea, que tienda, en forma alguna, a desconocer, anular, declarar incompetente, declinar, invalidar y/o en cualquier forma impugnar o desapoderar, la jurisdicción (Juzgado de Primera Instancia) apoderada por **EL BANCO** para el conocimiento de las vías de ejecución trabadas y las acciones, litis y demandas descritas anteriormente.

**[4.12] Deslindes.** El (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, que no hayan sido objeto de un proceso de deslinde o regularización parcelaria, según aplique, se comprometen a realizar dichos procesos, según fuere el caso, en un plazo que no exceda de ciento ochenta (180) días con posterioridad a la suscripción del presente contrato, en el expreso entendido de que, ante la no realización de dicho(s) proceso(s) en el plazo previamente descrito, **EL BANCO** podrá dar por resuelto el presente contrato, haciéndose exigible la totalidad de la suma adeudada y ejecutable la(s)

garantía concedida(s) a favor de **EL BANCO**.

**[4.13] Tasaciones.** El (la) (los) (las) propietario(a)(s) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, descrito(s) anteriormente, persona(s) que consiente(n) la garantía hipotecaria que se describe en este artículo, autoriza(n) al **BANCO**, cuando éste lo estime necesario o le sea requerido por cualquier organismo gubernamental, a hacer y/o solicitar que se hagan, tasaciones por peritos aceptables por **EL BANCO**, de los incluidos en la lista de tasadores aceptables para la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, de el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía en virtud del presente contrato, así como cualquier otro que le sea accesorio, en el entendido de que los gastos que ocasionen dichas tasaciones serán cargados directamente **EL (LA) DEUDOR(A)** quien deberá cumplir con dicho pago frente al **BANCO** una vez lo propio sea requerido por **EL BANCO**. **EL BANCO** presentará a **EL (LA) DEUDOR(A)** los documentos que justifiquen los gastos incurridos por los conceptos antes señalado, cuando así sea requerido por **EL (LA) DEUDOR(A)**.

**[4.14] Seguros.** **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a contratar y mantener durante la vigencia del crédito otorgado mediante el presente contrato, en caso de que así le sea requerido por **EL BANCO**, una Póliza de Seguro con una compañía de seguros de primer orden, de reconocida solvencia y seriedad y radicada en el país y aceptada por **EL BANCO**, asegurando el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía contra incendios y aliados y/o cualquier otra modalidad adicional requerida por el **BANCO**, por el monto y plazo de la facilidad crediticia otorgada, la cual póliza de seguro deberá ser cedida a favor de **EL BANCO**, en calidad de beneficiario irrevocable, haciendo constar en la póliza de que se trate la cesión y delegación convenida, así como la aceptación de la compañía aseguradora, sin perjuicio de que cualesquiera de las partes proceda a la notificación de la cesión y delegación de conformidad con el artículo 1690 del Código Civil. Asimismo, **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a mantener dicha póliza de seguro durante la vigencia de esta facilidad crediticia. **EL (LA) DEUDOR(A)** deberá entregar a **EL BANCO** la póliza de seguro contratada y/o sus subsecuentes renovaciones, en el plazo de quince (15) días contado a partir de la contratación o renovación de que se trate, en el expreso entendido de que, en caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** no cumpliera con dichas obligaciones o dejare de realizar el pago de la prima de la póliza de seguro referida o en caso de quiebra o disolución de la compañía aseguradora, **EL BANCO** podrá solicitar (sin estar obligado a ello) la expedición o renovación de la(s) póliza(s) correspondiente(s), ante la compañía aseguradora que estime conveniente, y cargar el pago realizado a **EL (LA) DEUDOR(A)**, sin que esto implique en modo alguno una obligación para **EL BANCO**, en cuyo caso **EL BANCO** comunicará a **EL (LA) DEUDOR(A)** la contratación de la Póliza efectuada, suministrando a **EL (LA) DEUDOR(A)**, copia de los documentos y recibos de la misma. En este caso, sin embargo, el monto a asegurar por **EL BANCO** será, el valor adeudado por **EL (LA) DEUDOR(A)** en capital y accesorios y no el valor de el (los) inmueble(s). El seguro de propiedad de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, se encontrará sujeto a las disposiciones descritas a continuación:

- a. El valor asegurado será el monto del crédito otorgado mediante el presente contrato, o el monto adeudado a la fecha de la renovación de que se trate (y no el valor de el (los) inmueble(s), recayendo sobre **EL (LA) DEUDOR(A)** la obligación de revisar periódicamente dicha suma;
- b. Los riesgos cubiertos bajo la póliza deben ser: incendio, rayos, daños físicos y/o incendio a consecuencia de explosión, terremoto y/o temblor de tierra, ciclón, daños por agua o inundaciones a consecuencia de ciclón y/o cualquier otro riesgo exigido por **EL BANCO**;
- c. Las primas serán calculadas de acuerdo a lo estipulado en el contrato de póliza correspondiente, o en comunicación aparte emitida por la compañía aseguradora, y serán pagadas mensualmente por **EL (LA) DEUDOR(A)** en el curso de la vigencia del presente contrato, a partir de su desembolso, mediante cuotas mensuales y consecutivas que serán pagadas conjuntamente con las cuotas del presente crédito que queden pendientes de pago a la fecha de la contratación o renovación en cuestión y que devengarán intereses a razón de la tasa aplicable a la facilidad crediticia otorgada por **EL BANCO** a **EL (LA) DEUDOR(A)** en virtud del presente contrato;
- d. Si se produjere algún siniestro durante la vigencia del crédito otorgado, y sin perjuicio de la denuncia a la autoridad competente, **EL (LA) DEUDOR(A)** y/o el (la) propietario(a) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, deberá(n) comunicarlo por escrito a **EL BANCO**;
- e. Una vez evaluados los daños reales y arribado al arreglo del importe que será pagado, el pago será realizado a **EL BANCO** y se destinará, en primer lugar, al saldo o amortización del presente crédito, entendiéndose que la ocurrencia del siniestro hace exigible, por todos los medios, las sumas adeudadas, haciéndose, en consecuencia, ejecutable, de pleno derecho, la garantía otorgada y, considerándose, extinguido el término concedido para el pago del crédito, en el expreso entendido de que, en caso de insuficiencia del valor percibido para saldar la totalidad de las sumas adeudadas en capital y accesorios, **EL BANCO** podrá perseguir el pago del remanente por las vías de derecho que fueren de lugar;
- f. Queda a opción de **EL BANCO** destinar el monto de la indemnización a la reconstrucción o restablecimiento de lo destruido o afectado; y
- g. La reconstrucción, en caso de optar **EL BANCO** por la misma, deberá ser llevada a cabo por **EL (LA) DEUDOR(A)** y/o el (la) propietario(a) de el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, con sus propios fondos, bajo supervisión de **EL BANCO** y contra terminación de los arreglos realizados mediante el sistema de cubicaciones **EL BANCO** entregará los valores que hayan sido pagados por la compañía aseguradora.

**[4.15] Gastos comunes sobre inmuebles en régimen de propiedad horizontal o vertical.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que: **PRIMERO**: en caso de que: **(1)** la hipoteca consentida a favor de **EL BANCO** en virtud de este contrato y/ sus futuras modificaciones recaiga sobre inmueble(s) constituido(s) en régimen de propiedad horizontal o vertical; y, **(2)** con cargo a dicho(s) inmueble(s) exista(n) deuda(s) por concepto de gastos comunes pendientes de pago, por período de tres (3) o más meses; **EL BANCO** podrá a su sola decisión y sin que esto constituya una obligación a su cargo, lo cual es reconocido, autorizado y aprobado formal y expresamente por **EL (LA) DEUDOR(A)**, abonar y/o pagar lo adeudado a la administración y/o consorcio de propiedad horizontal o vertical de que se trate, en el expreso entendido de que las sumas así pagadas por **EL BANCO** pasarán a formar parte de la acreencia de **EL BANCO** frente a **EL (LA) DEUDOR(A)** devengando intereses y/o mora, según proceda, conforme se indica en el presente contrato; y **SEGUNDO**: **EL BANCO** notificará a **EL (LA) DEUDOR(A)** el (los) pago(s) realizado(s) a la administración y/o consorcio de propiedad horizontal o vertical de que se trate, por los conceptos previamente descritos, dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir del pago efectuado, con la finalidad de que **EL (LA) DEUDOR(A)** reembolse a **EL BANCO** los valores adelantados para cubrir los conceptos previamente descritos, conjuntamente con el pago de la próxima cuota que deba efectuar **EL (LA) DEUDOR(A)** posterior a la recepción de la notificación de pago realizada por **EL BANCO**, en el expreso entendido de que en caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** no reembolsare a **EL BANCO** los valores abonados para cubrir los conceptos previamente descritos, al momento de efectuar el pago de la siguiente cuota, **EL (LA) DEUDOR(A)** perderá, de pleno derecho, el beneficio del término, sin necesidad de actuación judicial o extrajudicial alguna, estando **EL BANCO** en la posibilidad y el derecho de ejecutar la(s) garantía(s) concedida(s) a su favor.

**[4.16] Gastos por Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI).** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que: **PRIMERO**: en caso de que, con cargo a el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía a favor de **EL BANCO** en virtud de este contrato y/o sus futuras modificaciones, existiere(n) deuda(s) pendientes ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), por concepto del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), por periodos iguales o superiores a un (1) año, **EL BANCO** podrá, a su sola decisión y sin que esto constituya una obligación a su cargo, lo cual es reconocido, autorizado y aprobado formal y expresamente por **EL (LA) DEUDOR(A)**, abonar y/o pagar lo adeudado a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en el expreso entendido de que las sumas así pagadas por **EL BANCO** pasarán a formar parte de la acreencia de **EL BANCO** frente a **EL (LA) DEUDOR(A)** devengando intereses y/o mora, según proceda, conforme se indica en el presente contrato; y **SEGUNDO**: **EL BANCO** notificará a **EL (LA) DEUDOR(A)** el (los) pago(s) realizado(s) a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), por los conceptos previamente descritos, dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir del pago efectuado, con la finalidad de que **EL (LA) DEUDOR(A)** reembolse a **EL BANCO** los valores adelantados para cubrir los conceptos previamente descritos, conjuntamente con el pago de la próxima cuota que deba efectuar **EL (LA) DEUDOR(A)** posterior a la recepción de la notificación de pago realizada por **EL BANCO**, en el expreso entendido de que en caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** no reembolsare a **EL BANCO** los valores abonados para cubrir los conceptos previamente descritos, al momento de efectuar el pago de la siguiente cuota, **EL (LA) DEUDOR(A)** perderá, de pleno derecho, el beneficio del término, sin necesidad de actuación judicial o extrajudicial alguna, estando **EL BANCO** en la posibilidad y el derecho de ejecutar la(s) garantía(s) concedida(s) a su favor.

**[4.17] Entrega de Recibos.** **EL BANCO** entregará a **EL (LA) DEUDOR(A)**, cuando así le sea solicitado, copia de los recibos o constancias correspondientes al pago de: (i) primas de seguro; (ii) gastos comunes por mantenimiento; (iii) Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria (IPI); y/o (iv) cualquier otro concepto descrito expresamente en este artículo; efectuado(s) con cargo y/o con relación a el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía a favor de **EL BANCO** en virtud de este contrato y/o sus modificaciones futuras.

**[4.18]<sup>3</sup> Garantía Fiduciaria Provisional:** A los fines de asegurar el pago de la presente facilidad crediticia, en capital, intereses y demás accesorios, hasta tanto sea emitido el certificado de título (duplicado del dueño) del inmueble que constituirá la garantía hipotecaria de la presente facilidad crediticia, **LA FIDUCIARIA**, con la autorización expresa de **EL (LA) DEUDOR(A)** y la **CONSTRUCTORA**, emite un certificado de garantía fiduciaria a favor de **EL BANCO** (en lo adelante el "**CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**"), sobre: \_\_\_\_\_.

**[4.19] Inexistencia de Cargas, Gravámenes o Afectaciones.** **LA FIDUCIARIA** declara y representan a **EL BANCO** que el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** se encuentra(n) completamente libre(s) de cargas, gravámenes, privilegio, garantías, litis, oposiciones, anotaciones preventivas y/o afectaciones.

**[4.20] Restricciones.** Queda convenido entre **LAS PARTES** que, durante la vigencia del presente contrato y durante la vigencia de la **GARANTIA FIDUCIARIA**, sin la autorización de **EL BANCO**, el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** no podrá(n) ser aportado(s) a ninguna compañía, sociedad o asociación, de ningún clase o naturaleza, distinta a **EL BANCO**, ni tampoco podrá(n) ser vendido(s), gravado(s) o donado(s), ni en ninguna forma cedido(s), ni traspasado(s) a persona física o moral alguna distinta a **EL BANCO**, ni modificado(s) de manera tal que se produzca una disminución en el valor del (los) mismo(s), sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**, violación que acarreará la

<sup>3</sup> La Cláusula relativa a la garantía fiduciaria provisional, contenida en los numerales [4.18] al [4.35], ha sido aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 0005170, de fecha 15 de julio del 2021.

pérdida del beneficio del término, pudiendo en consecuencia **EL BANCO**, solicitar la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA** consentida en su beneficio.

**[4.21] Vigencia.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que la **GARANTIA FIDUCIARIA** otorgada a favor de **EL BANCO**, deberá cubrir y estar en vigor hasta el momento en que sea(n) entregados a **EL BANCO** el (los) certificado(s) de título(s) (duplicado(s) del dueño) del (los) inmueble(s) que constituirá(n) la garantía hipotecaria de esta facilidad crediticia y los demás documentos necesarios para inscribir y registrar el presente contrato en el Registro de Títulos correspondiente.

**[4.22] Perdida Adicional del Término.** Sin perjuicio de otras causas de pérdida de beneficio del término o materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA** descritas en este contrato, es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, en caso de que el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** sea(n) enajenado(s), gravado(s), hipotecado(s) o, en la forma que sea, afectado(s), sin el consentimiento por escrito de **EL BANCO**, se producirá la pérdida del beneficio del término, haciéndose: **(i)** exigible el pago de la totalidad del crédito (en capital, intereses y accesorios); y **(ii)** materializable la **GARANTIA FIDUCIARIA** concedida a favor de **EL BANCO**.

**[4.23] Ejercicio de Acciones.** La materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA** no impedirán a **EL BANCO** el ejercicio de todo derecho o prerrogativa que la ley o el presente contrato o sus modificaciones futuras confieran a **EL BANCO**, para obtener el cobro de la totalidad de la suma adeudada por **EL (LA) DEUDOR(A)**, en especial aquellas que no hayan sido recobradas o pagadas con la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA** consentida a favor de **EL BANCO**.

**[4.24] Legislación Aplicable.** La **GARANTIA FIDUCIARIA** consentida a favor de **EL BANCO** es otorgada de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, del 16 de julio del 2011 y sus modificaciones.

**[4.25] Tasaciones.** **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** autoriza(n) a **EL BANCO**, cuando éste lo estime necesario o le sea requerido por cualquier organismo gubernamental, a hacer y/o solicitar que se hagan, tasaciones del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, en el entendido de que los gastos que ocasionen dichas tasaciones serán cargados directamente **EL (LA) DEUDOR(A)** quien deberá cumplir con dicho pago frente a **EL BANCO** una vez lo propio sea requerido por **EL BANCO**. **EL BANCO** presentará a **EL (LA) DEUDOR(A)** los documentos que justifiquen los gastos incurridos por los conceptos antes señalado, cuando así sea requerido por **EL (LA) DEUDOR(A)**. La tasación del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, podrá ser efectuada por un tasador profesional empleado o no de **EL BANCO**, debidamente acreditado, que se encuentre inscrito en el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en otro gremio de reconocido prestigio que agrupe estos profesionales, con acreditación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). **EL BANCO** ofrecerá a **EL (LA) DEUDOR(A)** la opción de elegir entre el tasador de **EL BANCO** o el tasador independiente y tener la constancia de dicha elección. **EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce que la Superintendencia de Bancos podrá requerir a **EL BANCO**, cuando así lo estime necesario, la presentación de una nueva tasación, que será realizada por un tasador independiente seleccionado por dicha Superintendencia, quien se puede reservar el derecho de vetar el uso, por parte de **EL BANCO**, de los tasadores que hayan realizado tasaciones que no se ajusten a los requisitos establecidos o no reflejen el valor real de los bienes, en cuyo caso: **(i)** **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a permitir que dicho(s) tasador(es) procedan con la tasación de lugar; y, **(ii)** el costo de la tasación será asumido por **EL BANCO**.

**[4.26] Seguros.** **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** se comprometen a contratar y mantener durante la vigencia del crédito otorgado mediante el presente contrato, en los casos que proceda o sea requerido por **EL BANCO**, una Póliza de Seguro con una compañía de seguros de primer orden, de reconocida solvencia y seriedad y radicada en el país, asegurando el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** contra incendios y aliados y/o cualquier otra modalidad adicional requerida por **EL BANCO**, la cual póliza de seguro deberá ser cedida a favor de **EL BANCO**, en calidad de beneficiario irrevocable, haciendo constar en la póliza de que se trate la cesión y delegación convenida, así como la aceptación de la compañía aseguradora, sin perjuicio de que cualesquiera de las partes proceda a la notificación de la cesión y delegación de conformidad con el artículo 1690 del Código Civil. Asimismo, **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** se compromete(n) a mantener dicha póliza de seguro durante la vigencia de la **GARANTIA FIDUCIARIA**. **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** deberá(n) entregar a **EL BANCO** la póliza de seguro contratada y/o sus subsecuentes renovaciones, en el plazo de quince (15) días contado a partir de la contratación o renovación de que se trate, en el expreso entendido de que, en caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** no cumplieren con dichas obligaciones o dejaren de realizar el pago de la prima de la póliza de seguro referida, **EL BANCO** podrá solicitar (sin estar obligado a ello) la expedición o renovación de la(s) póliza(s) correspondiente(s), ante la compañía aseguradora que estime conveniente, y cargar el pago realizado a **EL (LA) DEUDOR(A)**, sin que esto implique en modo alguno una obligación para **EL BANCO**, en cuyo caso **EL BANCO** comunicará a **EL (LA) DEUDOR(A)** la contratación de la Póliza efectuada, suministrando a **EL (LA) DEUDOR(A)**, copia de los documentos y recibos de la misma. En este caso, sin embargo, el monto a asegurar por **EL BANCO** será, el valor adeudado por **EL (LA) DEUDOR(A)** en capital y accesorios y no el valor del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**. En caso de quiebra o disolución de la compañía aseguradora

que haya emitido la póliza de seguro **EL (LA) DEUDOR(A)** tendrá derecho de seleccionar la compañía aseguradora, la cual deberá reunir las condiciones indicadas al inicio de este artículo.

**[4.27] Incumplimientos.** En caso de que, por alguna de las razones indicadas en el presente contrato **EL (LA) DEUDOR(A)** haya perdido el beneficio del término, **EL BANCO** podrá notificar a **LA FIDUCIARIA** que ha sido declarado pagadero el monto total del capital y los intereses acumulados de la facilidad crediticia; por consiguiente, **EL (LA) DEUDOR(A), LA CONSTRUCTORA** y **LA FIDUCIARIA** admiten, reconocen y declaran la validez y ejecutoriedad del presente contrato y de los demás documentos que le son accesorios, y aceptan, entienden, reconocen y declaran que, en caso de la ocurrencia de una de las causas de pérdida del beneficio descritas en este contrato o sus modificaciones, el crédito y sus accesorios vencerán anticipadamente de manera automática, sin necesidad de notificación o actuación alguna, teniendo: **(a) EL BANCO** la opción de solicitar a **LA FIDUCIARIA** la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**; y **(b) LA FIDUCIARIA** la obligación de proceder con la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**.

**[4.28] No Renuncia de Derechos.** El otorgamiento de algún plazo, gracia o prórroga a **EL (LA) DEUDOR(A)** por parte de **EL BANCO**, una vez vencida determinada cuota o pago o incumplida alguna obligación conforme el presente contrato y/o sus modificaciones, no implicara renuncia a ningún derecho, privilegio, facultad o prerrogativa de que sea titular **EL BANCO**. La renuncia por parte de **EL BANCO** a cualquier derecho, privilegio, facultad o prerrogativa de que sea titular deberá ser formal y expresa, nunca tácita o presumible.

**[4.29] Condiciones Esenciales.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que constituyen condiciones esenciales del presente contrato, y sin las cuales **EL BANCO** no habría procedido a la firma y suscripción del mismo, sin perjuicio de otras dispuestas en este contrato y/o el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**, las siguientes:

- a. Que **LA FIDUCIARIA** haya entregado a **EL BANCO**, el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA** que le acredite como Acreedor Garantizado, contenido de las siguientes informaciones: (i) la descripción del bien o bienes que conforman el fideicomiso; (ii) el valor de la obligación garantizada; (iii) el valor de la última tasación de los bienes y su fecha de realización; (iv) la mención de que no podrán emitirse, a favor de personas distintas a **EL BANCO**, nuevos Certificados de Garantía Fiduciaria con relación al (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, ni constituirse ningún tipo de carga, gravamen, privilegio o derecho real accesorio sobre dicho(s) bien(es), ni realizarse ningún acto que pueda disminuir o hacer inefectiva la **GARANTIA FIDUCIARIA** otorgada a favor de **EL BANCO**; y (v) el procedimiento de materialización de garantía;
- b. Que **LA FIDUCIARIA** tenga bajo custodia y/o su control el (los) certificado(s) y/o título(s) correspondiente(s) al (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, debidamente transferidos y registrados a favor del **FIDEICOMISO** del que forma(n) parte;
- c. Que **EL BANCO** sea informado de cualquier cambio ocurrido en las generales de **EL (LA) DEUDOR(A), LA FIDUCIARIA** y **LA CONSTRUCTORA**, especialmente respecto a sus representantes, domicilio y residencia, con posterioridad a la firma del presente contrato;
- d. Que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** den aviso inmediato por correo certificado a **EL BANCO** de cualquier daño material que, por fuego, siniestro u otro accidente o contingencia sufra(n) el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**;
- e. Que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA**: (i) cuide(n) el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, como lo haría un prudente y diligente hombre de negocios; (ii) no permita(n) que se lleve a cabo ningún acto de deterioro del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**; y, (iii) mantenga(n) el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsistirá a su cargo aún en caso de promesa de venta, opción a compra o arrendamiento del citado(s) bien(es);
- f. Que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** se abstenga de constituir garantías, cargas, gravámenes, derechos y/o afectaciones sobre el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**;
- g. Que **LA FIDUCIARIA** se abstenga de otorgar otras garantías fiduciarias sobre el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, a favor de otras personas distintas a **EL BANCO**, sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**;
- h. Que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** se abstengan de vender, donar, arrendar, y en cualquier forma ceder o disponer del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, sin la previa aprobación por escrito de **EL BANCO**;
- i. Que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** comuniquen a **EL BANCO** por escrito la ocurrencia de cualquier acción, oposición, litis, demanda o medida, ejecutoria o conservatoria, sobre el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**;
- j. Que **EL (LA) DEUDOR(A)** y **LA FIDUCIARIA** permita(n) la realización de tasaciones del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** de conformidad con lo dispuesto en este contrato;
- k. Que **LA FIDUCIARIA** proceda a materializar la **GARANTIA FIDUCIARIA** emitida a favor de **EL BANCO**, en la forma descrita en el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**, en los casos previstos en este contrato y/o en el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**, sin importar que puedan existir objeciones, demandas, litis, procesos, acciones, cuestionamientos o medidas, del tipo y la naturaleza que sea, contra y/o involucren: el **FIDEICOMISO** del que forme(n) parte el (los) bien(es) con cargo al

(los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, el **ACTO CONSTITUTIVO** del citado fideicomiso (sus modificaciones, adendas, memorandas adicionales de voluntades y/o sus documentos accesorios), la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA, LA FIDUCIARIA**, el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA, EL BANCO** y/o cualquier otra persona o concepto, pues en lo que se refiere a la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**, en los casos que proceda, la obligación de **LA FIDUCIARIA** es de resultados y no de medios.

**[4.30] Causas de Materialización de la Garantía Fiduciaria.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que: (a) **EL BANCO**, en su calidad de Acreedor Garantizado, podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** el inicio del proceso de materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA** otorgada a favor de **EL BANCO**, conforme el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**; y (b) **LA FIDUCIARIA** estará en la obligación de proceder con la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**:

- a. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** faltare al pago, total o parcial, de: (i) dos (2) o más cuota(s) correspondientes al pago de facilidad crediticia; o, (ii) las primas de seguro que deban de ser contratadas conforme este contrato, en los casos que aplique;
- b. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** utilizare las sumas desembolsadas con cargo a la presente facilidad crediticia, para fines distintos al objeto descrito en este Contrato;
- c. Si fuere rehusado el pago de algún cheque emitido para el pago de la presente facilidad crediticia, independientemente de que el cheque en cuestión sea protestado o no, cuando el mismo carezca de fondos;
- d. Si **LA FIDUCIARIA** fuere removida o renuncia de su condición de fiduciaria sin que tal situación haya sido notificada a **EL BANCO** en su condición de Acreedor Garantizado;
- e. Si, por la causa que fuera, el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** disminuye(n) su valor o se deteriora(n), salvo que el mismo sea sustituido por otro, previa aprobación escrita de parte de **EL BANCO** en su condición de Acreedor Garantizado;
- f. Si **LA FIDUCIARIA** y/o **EL (LA) DEUDOR(A)** no notificaren cualesquiera demandas, medidas conservatorias o ejecutorias iniciadas por cualquier persona distinta a **EL BANCO**, que afecten el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, si hubieren sido de su conocimiento;
- g. Si el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** fuere objeto de hipotecas, cargas, gravámenes, litis, oposiciones, persecuciones, embargos o medidas conservatorias o ejecutorias autorizadas o no por un Juez competente;
- h. Si **LA FIDUCIARIA** y/o **EL (LA) DEUDOR(A)** enajenaren el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**;
- i. Si por falta de regulación, control y prevención de cualquiera de las causas o actividades que impacten el medio ambiente, el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** sufriere(n) disminución o deterioro;
- j. Si no se procede a la renovación de cualquiera de las pólizas de seguro estipuladas en este contrato, antes del vencimiento de las mismas, de manera que exista ininterrumpida cobertura;
- k. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** y/o **LA CONSTRUCTORA** y/o **LA FIDUCIARIA** incumplan con cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato;
- l. Si se produce la terminación del **FIDEICOMISO** del que forma(n) parte el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, por la causa que fuere, distinta al cumplimiento de su objetivo;
- m. Si se produce la terminación del **FIDEICOMISO** del que forma(n) parte el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, por la causa que fuere, sin que se haya saldado la totalidad de la deuda mantenida con **EL BANCO** en virtud de este contrato y sus modificaciones;
- n. Si se presenta cualquier otro incumplimiento o causa de pérdida del beneficio del término conforme lo indicado en este contrato o en el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**.

**[4.31] Procedimiento de Materialización de la Garantía Fiduciaria.** En caso de incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones descritas en este Contrato y/o sus modificaciones futuras, **EL BANCO** procederá a requerir a **LA FIDUCIARIA** la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA** concedida, mediante notificación realizada a **LA FIDUCIARIA**, quien conocerá y aprobará la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**, conforme el procedimiento descrito en el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**.

**[4.32] Dación en Pago.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES**, que, en caso de que, en el curso del proceso de materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA, EL BANCO** aceptase la Dación en Pago del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, el monto de la Dación en Pago será: (i) en caso de que el valor tasado del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** sea superior al monto de la deuda mantenida con **EL BANCO**, en virtud de esta facilidad crediticia, en capital, intereses y accesorios: el monto de la Dación en Pago será el monto de la deuda mantenida con **EL BANCO** o la suma que determine **EL BANCO**, sin que **EL BANCO** tenga obligación de pagar o reembolsar suma o compensación alguna a ninguna parte o tercero; o, (ii) en caso de que el valor tasado del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** sea inferior al monto de la deuda mantenida con **EL BANCO** en virtud de esta facilidad crediticia, en capital, intereses y accesorios: el monto de la Dación en Pago será el valor tasado del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** o el valor que determine **EL BANCO**, continuando **EL**

**BANCO** siendo acreedor de los valores que no hayan sido pagados en naturaleza mediante la Dación en Pago y sus correspondientes accesorios, frente a quien fuere de derecho.

**[4.33] Existencia de Acciones u Objeciones.** Es expresamente entendido y acordado entre las partes, lo cual constituye una condición sustancial del presente contrato, y sin lo cual **EL BANCO** no habría procedido a la suscripción de este acto, que **LA FIDUCIARIA** deberá proceder a materializar la **GARANTIA FIDUCIARIA** emitida a favor de **EL BANCO**, en la forma descrita en el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**, en los casos en que proceda de conformidad con este contrato, sin importar que puedan existir objeciones, demandas, litis, procesos, acciones, cuestionamientos o medidas, del tipo y la naturaleza que sea, contra (y/o que involucren a): el **FIDEICOMISO** del que forma(n) parte el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, el **ACTO CONSTITUTIVO** del citado fideicomiso, la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA**, el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA**, **EL BANCO** o cualquier otra persona, situación o concepto, no quedando **LA FIDUCIARIA** liberada de sus obligaciones como emisora de la **GARANTIA FIDUCIARIA** frente a **EL BANCO** hasta tanto: (i) se haya cumplido ante **EL BANCO** con las obligaciones garantizadas; o, (ii) se haya materializado la **GARANTIA FIDUCIARIA** otorgada a **EL BANCO**.

**[4.34] Existencia de Deudas frente a EL BANCO Luego de Materializada la Garantía:** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, en caso de que los valores resultantes de la venta o disposición del (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** a un tercero o, en su defecto, el monto de la Dación en Pago otorgada a favor de **EL BANCO**, no sean suficientes para producir el saldo de la totalidad de los valores adeudados a **EL BANCO**, en capital, intereses y demás accesorios, **EL BANCO** continuará siendo acreedor por la diferencia no cubierta, frente a **EL (LA) DEUDOR(A)**, pudiendo ejercer todas las vías legales que entienda necesarias para la recuperación del remanente del crédito no cubierto mediante la materialización de la **GARANTIA FIDUCIARIA**.

**[4.35] Declaración de LA FIDUCIARIA.** **LA FIDUCIARIA**, por medio del presente acto, declara, reconoce y representa lo siguiente:

- a. Que **LA FIDUCIARIA** es una entidad debidamente organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente autorizada por los organismos correspondientes para la prestación de servicios fiduciarios y para fungir, en calidad de **FIDUCIARIA**, como administradora de el (los) patrimonio(s) autonomo(s) y/o fideicomiso(s) bajo su administración;
- b. Que la persona física que suscribe el presente acto, en calidad de representante de **LA FIDUCIARIA**, es su Gestor Fiduciario, y como tal tiene plenos poderes y facultades para representar a **LA FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO**;
- c. Que **LA FIDUCIARIA** cuenta con la experiencia, capacidad técnica, económica, de personal, operativa, tecnológica, etc., necesarias para manejar y administrar el **FIDEICOMISO** del que forma parte el (los) bien(es) con cargo al (los) que se emite la **GARANTIA FIDUCIARIA** y cumplir con sus obligaciones de conformidad con: i) la Ley; ii) el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**; y, iii) el **ACTO CONSTITUTIVO** del fideicomiso y/o sus adendas, memorandos adicionales, modificaciones, etc.;
- d. Que **LA FIDUCIARIA** suscribe el presente contrato en calidad de administradora del **FIDEICOMISO** del que forma parte el **INMUEBLE** con el propósito de cumplir con las obligaciones que le corresponden con cargo al patrimonio fideicomitado, y en su calidad de emisor de la **GARANTIA FIDUCIARIA**, según conste en el **CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA**;
- e. Que **LA FIDUCIARIA**, en ocasión del presente crédito, no adquiere obligaciones a título personal ni compromete su propio patrimonio para el pago del crédito concedido a **EL (LA) DEUDOR(A)**, o cualquier otro pago derivado o que sea la consecuencia del mismo, toda vez que **LA FIDUCIARIA** actúa con cargo al patrimonio fideicomitado y no asume calidad de deudor, codeudor, fiador, fiador solidario, garante, o cualquier otra que afecte su patrimonio personal, por lo que no responderá a título personal por el pago de la presente facilidad crediticia; y,
- f. Que **LA FIDUCIARIA** declara y reconoce que lo descrito en el literal anterior, no implica, sin embargo, exención o limitación de responsabilidad para los casos o hipótesis en los que **LA FIDUCIARIA** tenga obligación personal y/o comprometa su responsabilidad de conformidad con la legislación vigente en la República Dominicana, en caso de: i) incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales, legales y/o de cualquier otra naturaleza; ii) actuar en exceso de sus funciones, facultades o atribuciones; iii) faltas, negligencias y/o hechos personales que ocasionen un daño y/o perjuicio a **EL BANCO**.

#### **Artículo [5]. DESEMBOLSO(S).**

**EL BANCO** realizará el (los) desembolso(s) de la presente facilidad crediticia a favor de **EL (LA) DEUDOR(A)**, siempre que haya disponibilidad de fondos, mediante depósito(s) a la cuenta de **EL (LA) DEUDOR(A)** en **EL BANCO**; o mediante cheque(s), en caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** lo solicite de manera expresa a **EL BANCO**.

**[5.1] Retención del Crédito y Condición Resolutoria.** **LAS PARTES** convienen de manera formal y expresa que el crédito otorgado mediante el presente contrato podrá ser retenido válidamente por **EL BANCO**, sin comprometer su responsabilidad, y sin que genere intereses ni accesorios de ninguna clase o

naturaleza: 1) hasta que se produzca el registro, inscripción, notificación y/o formalización de cualquier garantía que haya sido concedida a favor de **EL BANCO**; 2) hasta tanto **EL (LA) DEUDOR(A)** haya cumplido con las condiciones precedentes que se indican más adelante; 3) en caso de que se presentase en el mercado bancario nacional alguna situación de contracción monetaria; 4) en caso de que, entre la suscripción del presente contrato y la fecha del desembolso, **EL BANCO** sea informado y/o se entere de cualquier situación que pudiera incidir de forma adversa y/o negativa en el crédito conferido y/o en la calificación del mismo y/o en cualquier garantía que pueda haber sido concedida a favor de **EL BANCO**; y/o 5) por situaciones que se hayan producido entre la suscripción del presente contrato y la fecha del desembolso, que pongan en riesgo el repago de la facilidad crediticia otorgada y/o la formalización y/o mantenimiento y/o integridad de cualquier garantía que haya podido ser concedida a favor de **EL BANCO**. Asimismo, es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que la ocurrencia de alguna de las circunstancias descritas anteriormente constituirá una condición resolutoria del presente contrato y acarreará, por tanto, de pleno derecho, la resolución de la presente facilidad crediticia, en los términos del artículo 1183 del Código Civil dominicano.<sup>4</sup>

**[5.2] Desembolsos Adicionales.** En caso de que el crédito otorgado mediante el presente contrato haya sido concedido bajo la modalidad de Línea de Crédito No Revolvente, **EL BANCO** podrá, cuando así lo solicite **EL (LA) DEUDOR(A)** y sea aprobado por **EL BANCO**, entregar "desembolsos adicionales" a los arriba señalados, los cuales se realizarán con cargo al presente crédito, estando dichos "desembolsos adicionales" regidos por los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, y amparados por las garantías que puedan haber sido concedidas a favor de **EL BANCO** en ocasión del otorgamiento del presente crédito, las cuales mantendrán su plena vigencia hasta el saldo total del presente crédito en capital, intereses, y demás accesorios. En ningún caso el balance del capital del crédito, incluyendo el capital correspondiente a los "desembolsos adicionales" podrá exceder del monto de la presente facilidad.

**[5.3] Condiciones Precedentes.** **LAS PARTES** acuerdan que la vigencia y exigibilidad de este Contrato y la obligación de **EL BANCO** de desembolsar los fondos solicitados por **EL (LA) DEUDOR(A)**, están sujetos, adicionalmente, a que:

- a. **EL (LA) DEUDOR(A)** haya completado el expediente de documentación legal y financiera requerido por **EL BANCO**;
- b. Se haya depositado en las oficinas de **EL BANCO** todo acto o documento que fuere necesario para inscribir, registrar o formalizar cualquier garantía que pueda haber sido otorgada a favor de **EL BANCO** para seguridad del repago de las sumas otorgadas en crédito);
- c. Se haya formalizado el presente Contrato y cualquier garantía que pueda haber sido otorgada a favor de **EL BANCO** para seguridad del repago de las sumas otorgadas en crédito);
- d. Se hayan pagado los gastos legales, administrativos, de cierre, etc. descritos en el **Tarifario BDI** entregado a **EL (LA) DEUDOR(A)** concomitantemente con la firma de este Contrato para formar parte integral del mismo; y
- e. Se haya formalizado la cesión de cualquier póliza de seguro que pudiere haber sido cedida a favor de **EL BANCO** en ocasión del presente crédito.

#### **Artículo [6]. PAGARÉ.**

Como prueba **adicional** de la obligación mantenida con **EL BANCO** se suscribe, en esta misma fecha, un pagaré por el (los) valor(es) adeudado(s). Dicho pagaré estará sujeto a los términos de este Contrato y no implica novación de la obligación.

**[6.1] Ejecución.** Queda entendido entre **LAS PARTES** que, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago asumidas por **EL (LA) DEUDOR(A)** en el presente contrato, **EL BANCO** queda facultado para perseguir el pago de las sumas adeudadas, por cualquier vía legal que se encuentre a disposición de **EL BANCO** conforme el ordenamiento legal imperante, sin que tal caso implique renuncia a ejecutar cualquier privilegio, garantía, derecho o vía judicial, ni a ninguno de los demás derechos que le acuerdan a **EL BANCO** el presente contrato o la Ley.

#### **Artículo [7]. APERTURA CUENTA BANCARIA.**

**EL (LA) DEUDOR(A)** podrá abrir una cuenta corriente o de ahorro en **EL BANCO**, con la finalidad de que dicha(s) cuenta(s) pueda(n) ser utilizada para fines de: depósito de los valores que deban ser desembolsados con cargo a la presente facilidad crediticia; y compensación conforme los términos del artículo 1289 del Código Civil dominicano.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> El artículo 1183 del Código Civil dominicano dispone: "La condición resolutoria es aquella que, una vez verificada, produce la revocación de la obligación, y vuelve a poner las cosas en el mismo estado que tendrían si no hubiese existido la obligación. No suspende el cumplimiento de la obligación, sólo se obliga al acreedor a restituir lo que recibió, en caso de que el acontecimiento previsto en la condición llegue a verificarse."

<sup>5</sup> El artículo 1289 del Código Civil dominicano dispone: "Cuando dos personas son deudoras una respecto de la otra, se verifica entre ellas una compensación que extingue las dos deudas de la manera y en los casos expresados más adelante."

**[7.1] Compensación.** **EL (LA) DEUDOR(A)**, a través del presente acto, reconoce que **EL BANCO** podrá, en cualquier momento, a su opción, haciendo uso de las disposiciones contenidas en el artículo 1289 del Código Civil dominicano, compensar cualquier suma que le sea adeudada y que fuere exigible con cualesquiera sumas de dinero, así como cualquier otra suma o valor que se encuentre actualmente o en el futuro en manos de **EL BANCO**, bien sea en depósito, en cuenta(s) de cualquier tipo aperturada(s) y/o mantenida(s) en **EL BANCO** o a cualquier otro título, acreditadas y/o pertenecientes a **EL (LA) DEUDOR(A)** con la finalidad de cubrir con las mismas cualquier valor adeudado y exigible a cargo de **EL (LA) DEUDOR(A)** frente a **EL BANCO**, en capital, intereses y/o demás accesorios que pudieren producirse de la suma otorgada en crédito, quedando expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que cualquier compensación que efectúe **EL BANCO** conforme a lo antes establecido, será aplicada en el orden convenido en el acápite relativo a la imputación de los pagos contenido en este contrato.

**[7.2] Comunicación.** **EL BANCO** comunicará a **EL (LA) DEUDOR(A)** toda compensación o debito que sea efectuado conforme a este Contrato, en el plazo de diez (10) días contados a partir de la realización de la misma, indicando a **EL (LA) DEUDOR(A)** en dicha notificación la forma en que se han aplicado los valores compensados y anexando a la misma copia del recibo de pago correspondiente, cuyo original quedara en poder de **EL BANCO** hasta tanto **EL (LA) DEUDOR(A)** se presente a retirarlo.

**[7.3] Modalidad de Compensación.** Como consecuencia de lo anterior, **EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce que **EL BANCO** podrá, en cualquier momento, compensar los pagos de las cuotas de capital, intereses, penalidades y demás accesorios surgidos con ocasión de este contrato adeudadas por **LA DEUDORA** y que estén debidamente vencidas, de las cuentas(s), certificado(s) o valor(es) de cualquier tipo, pertenecientes **EL (LA) DEUDOR(A)** y que se encuentren en manos de **EL BANCO**, quedando expresamente entendido que es responsabilidad exclusiva de **EL (LA) DEUDOR(A)** el mantenerse pendiente de que tales compensaciones pueden reducir el balance de su(s) certificado(s), cuenta(s) y valores en poder de **EL BANCO**, debiendo tomar **EL (LA) DEUDOR(A)** todas las medidas que fueren de lugar para evitar expediciones de cheques que carezcan de provisión de fondos, cesiones de certificado(s) financiero(s) por valores inferior(es) a los valor(es) faciales consignados, entre otras situaciones, lo cual, en caso de suceder, será de la única y exclusiva responsabilidad de **EL (LA) DEUDOR(A)**.

**[7.4] Insuficiencia de Valores.** Queda expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, en caso de que la(s) cuenta(s), certificado(s) o valor(es) de **EL (LA) DEUDOR(A)** en poder de **EL BANCO** resultare(n) insuficientes para poder compensar el pago completo de cualquier obligación por concepto de capital, intereses, penalidades y demás accesorios derivados del presente contrato, **EL BANCO** no estará obligado a efectuar una compensación parcial de la obligación vencida, ni tendrá que dar aviso a **EL (LA) DEUDOR(A)** de que su(s) cuenta(s), certificado(s) o valor(es) resultan insuficientes para efectuar la compensación, y por tanto la obligación de **EL (LA) DEUDOR(A)** de pagar todas sus obligaciones bajo este contrato en las fechas de vencimiento indicadas, se mantendrá(n) sin ninguna alteración y cualquier penalidad o caducidad del término de cualquiera de las obligaciones resultantes de este contrato, será responsabilidad única y absoluta de **EL (LA) DEUDOR(A)**.

#### **Artículo [8]. OTROS COMPROMISOS DE EL (LA) DEUDOR(A).**

**EL (LA) DEUDOR(A)**, bajo la fe del juramento, declara reconocer como compromisos sustanciales puestos a su cargo, y sin los cuales el presente contrato no habría sido suscrito, los siguientes:

- a. Cumplir con todos y cada uno de los compromisos, deberes y obligaciones puestos a su cargo en la forma y plazo prescritos en este contrato;
- b. Pagar puntualmente los gastos que genere: i.- el presente contrato; y, ii.- la inscripción, registro o formalización de cualquier garantía que pudiere haber sido otorgada a favor de **EL BANCO** descritos en el **Tarifario BDI** entregado a **EL (LA) DEUDOR(A)** concomitantemente con la firma de este Contrato para formar parte integral del mismo y/o cualquier póliza de seguro que haya sido cedida a favor de **EL BANCO** conforme este contrato;
- c. Destinar la suma recibida en calidad de crédito exclusivamente para los fines indicados en este contrato;
- d. Asegurar que los fondos utilizados para pagar el presente crédito provengan de fuentes lícitas, autorizando a **EL BANCO** a informar a las autoridades competentes acerca de la(s) transacción(es) u operaciones sospechosas, ya sea a solicitud de dichas autoridades o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes;
- e. Informar a **EL BANCO** cualquier cambio ocurrido en sus generales, especialmente respecto a su domicilio y residencia, o sus representantes (en caso de personas jurídicas) con posterioridad a la firma del presente contrato;
- f. Mantener en **EL BANCO** su documentación legal completa, regularizada y actualizada, en especial, en caso de personas jurídicas, la concerniente a: i.- sus Estatutos Sociales; ii.- Composición Societaria; iii.- Beneficiarios Finales; iv.- Asambleas Generales; v.- otorgamiento o revocación de poderes; vi.- ratificación o modificación de la composición del órgano de dirección y administración, etc.; debidamente certificados y registrados ante los organismos correspondientes;
- g. No realizar (en caso de ser persona jurídica) modificaciones o cambio a sus Estatutos Sociales sin la previa notificación escrita de **EL BANCO**, con por lo menos quince (15) días a la fecha de la Asamblea General Extraordinaria de **EL (LA) DEUDOR(A)** convocada a dichos fines;
- h. Remitir copia a **EL BANCO**, en un plazo no mayor de cinco (5) días, a partir de la fecha de la notificación, de cualquier demanda judicial que haya recibido, y que pudiere afectar las posibilidades de repago de

la presente facilidad crediticia o cualquier garantía que pudiere haber sido otorgada a favor de **EL BANCO**;

- i. Cuidar como buen padre de familia, cualquier bien que pueda haber sido otorgado en garantía a favor de **EL BANCO**, no permitiendo que se produzca ningún deterioro en el (los) mismo(s), y manteniéndolo(s) en buen estado de conservación, la cual obligación subsistirá aún en caso de arrendamiento;
- j. Abstenerse, en caso de que se hayan otorgado garantías reales a favor de **EL BANCO**, de constituir algún otro gravamen o carga sobre dicho(s) bien(es), sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**;
- k. Entregar a **EL BANCO** Estados Financieros anuales, en la forma y con las características indicadas en el Reglamento de Evaluación de Activos vigente<sup>6</sup>, a más tardar 90 días luego del cierre fiscal;
- l. Comunicar a **EL BANCO**, por escrito, y previo a su realización (en caso de ser persona jurídica) cualquier cambio que pretenda realizarse en la propiedad, control de la entidad o iniciar procesos de fusión o adquisición;
- m. Comunicar a **EL BANCO**, por escrito, y previo a su realización, cualquier transacción que pretenda llevarse a cabo con empresas relacionadas;
- n. No pagar dividendos a los socios (en caso de personas jurídicas) hasta que no haya sido ejecutado el repago total de la presente facilidad crediticia;
- o. Comunicar a **EL BANCO**, por escrito, y previo a su concertación, cualquier deuda bancaria adicional en la que se pretenda incurrir;
- p. Obtener, cumplir y mantener vigentes todas las licencias, aprobaciones y permisos necesarios, así como estar al día con todos sus impuestos y compromisos;
- q. Avisar inmediatamente cualquier evento de incumplimiento que pudiere sobrevenir y que, en la forma que fuere, afecte su posibilidad de dar cumplimiento a sus obligaciones frente a **EL BANCO** en virtud de este contrato; y
- r. Comunicar a **EL BANCO**, cualquier hecho o circunstancia que conozca o anticipe un deterioro en el valor o disponibilidad de sus activos, en los ingresos, utilidades, capacidad de pago, así como su situación financiera.

#### **Artículo [9]. RESOLUCIÓN.**

La falta de pago a vencimiento de cualesquiera de las sumas que por concepto de capital, intereses, moras, accesorios o cualquier otro concepto que tengan su origen en virtud de este Contrato, sean adeudadas por **EL (LA) DEUDOR(A)** a **EL BANCO** en virtud del presente contrato, conllevará, de pleno derecho, la pérdida del beneficio del término, sin necesidad de ninguna formalidad o requerimiento previo y, en consecuencia, se hará exigible el pago de la totalidad de la suma adeudada por **EL (LA) DEUDOR(A)**, en capital y accesorios, y ejecutable cualquier garantía que pudiere haber sido otorgada a favor de **EL BANCO**.

**[9.1] Causas Adicionales de Pérdida del Beneficio del Término.**<sup>7</sup> Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, independientemente de cualquier otra causa sancionada en el presente contrato con la pérdida del beneficio del término, la pérdida de dicho beneficio se producirá de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial alguna, (haciendo: i) exigibles la totalidad de las sumas adeudadas; y ii) ejecutable cualquier garantía que pudiere haber sido otorgada a favor de **EL BANCO**, la ocurrencia de alguna de las circunstancias descritas a continuación:

<sup>6</sup> De conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos vigente: i) los menores deudores comerciales cuyo monto de deuda consolidado en el sistema sea igual o mayor a RD\$5,000,000.00 y menor de RD\$10,000,000.00 o su equivalencia en moneda extranjera: deberá suministrar Estados Financieros en español y en moneda nacional, preparados por el Contador Público Autorizado de la empresa, cuando se trate de personas jurídicas, o contratado cuando se trate de personas físicas; ii) los menores deudores comerciales cuyo monto de deuda consolidado en el sistema sea igual o mayor a RD\$10,000,000.00 y menor de RD\$25,000,000.00 o su equivalencia en moneda extranjera: deberá suministrar Estados Financieros en español y en moneda nacional, preparados por el Contador Público Autorizado independiente; iii) los medianos deudores comerciales cuyo monto de deuda consolidado en el sistema sea igual o mayor a RD\$25,000,000.00 y menor de RD\$40,000,000.00 o su equivalencia en moneda extranjera: deberá suministrar Estados Financieros en español y en moneda nacional, auditados por una firma de auditoría independiente, conforme a las normas de contabilidad y auditoría adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), en el caso de personas físicas, se requerirá Estados financieros en español y en moneda nacional, auditados por una firma de auditoría independiente, los cuales deben contener una declaración patrimonial, un estado de ingresos y gastos y un estado de flujos de efectivos y las notas; iv) los mayores deudores comerciales cuyo monto de deuda consolidado en el sistema sea igual o mayor a RD\$40,000,000.00 o su equivalencia en moneda extranjera: deberán suministrar Estados Financieros en español y en moneda nacional, auditados por una firma de auditoría independiente, conforme a las normas de contabilidad y auditoría adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), en el caso de personas físicas, se requerirán Estados Financieros en español y en moneda nacional, auditados por una firma de auditoría independiente, los cuales deben contener una declaración patrimonial, un estado de ingresos y gastos y un estado de flujos de efectivos y las notas; v) los deudores de consumo e hipotecario que sean asalariados, profesionales independientes, pensionados, personas que reciban rentas, alquileres, intereses por depósitos, rendimientos de inversiones, etc., independientemente del monto de la deuda consolidado en el sistema, deberán suministrar: carta de ingresos, certificaciones o estimaciones de ingresos conforme a los depósitos registrados en la entidad; declaración del patrimonio o estado de ingresos y gastos en español y moneda nacional, firmados por el deudor, revisado por el oficial de crédito de **EL BANCO**.

<sup>7</sup> Clausula modificada mediante Oficio No. **004110** de fecha **20 de junio del 2022** de la Superintendencia de Bancos.

- a. Si **EL(LA) DEUDOR(A)** incumple con dos (2) o más de las obligaciones de pago puestas a su cargo, en la forma, plazo y proporción descritos en este contrato;
- b. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** se hallare en una situación virtual de cesación de pagos, o sujeta a una tentativa de arreglo amigable por ante alguna Cámara de Comercio o demandada en quiebra;
- c. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** se declara o es declarada en quiebra o si ésta admite su inhabilidad para cumplir con cualquier obligación de pago, o en caso de insolvencia o acogimiento de **EL (LA) DEUDOR(A)** a cualquier ley sobre insolvencia y liberación de deudores, ya sea a instancia de **EL (LA) DEUDOR(A)** o de parte de terceros, así como cualquier evento que a juicio de **EL BANCO** afecte la capacidad financiera de **EL (LA) DEUDOR(A)** para cumplir satisfactoriamente con las obligaciones asumidas en el presente contrato;
- d. Si se inician procedimientos de ejecución (por parte de terceras personas) en contra de cualquier garantía que pudiere haber sido consentida a favor de **EL BANCO** para seguridad del repago de esta facilidad crediticia;
- e. Si se produjese la falta de pago de dos (2) o más cuotas o compromisos de pago de capital, intereses, u otros accesorios originados en virtud de este contrato o de las sumas pagadas por **EL BANCO** para formalizar cualquier garantía que pueda haber sido concedida a su favor o para contratar y mantener pólizas de seguro vigentes conforme este contrato;
- f. Si se presentan u ocurren situaciones que vulneren, menoscaben o amenacen, directa o indirectamente, en la forma o proporción que sea, el pago íntegro de las sumas prestadas o de cualquier garantía que pueda haber sido concedida a favor de **EL BANCO** para seguridad del repago de esta facilidad crediticia;
- g. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** consiente nuevos gravámenes a favor de terceros sobre cualquier bien que pudiere haber sido otorgado previamente en garantía a favor de **EL BANCO**, sin la autorización previa y por escrito de **EL BANCO** o si se produce la inscripción o registro de gravámenes judiciales, legales u oposiciones o el inicio de litis, demandas, acciones, procesos ejecutorios, etc., sobre dichos bienes;
- h. Si se utilizaren los valores desembolsados para fines contrarios al objeto de este contrato;
- i. Si fuere rehusado el pago de cualquier cheque emitido por **EL (LA) DEUDOR(A)** a favor de **EL BANCO** para aplicarse al presente crédito, independientemente de que sea protestado o no;
- j. Si se produjese la disolución de **EL (LA) DEUDOR(A)**, si fuere una persona moral, o por su muerte, si se tratase de una persona física;
- k. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** enajenare cualquier bien que pudiere haber sido otorgado en garantía a favor de **EL BANCO** sin su consentimiento previo y por escrito;
- l. Si **EL (LA) DEUDOR(A)** no cubriere los gastos a los que se hubiere comprometido respecto a este contrato;
- m. Si se produjere (en caso de ser **EL (LA) DEUDOR(A)** persona jurídica) un cambio en su estructura social o en la propiedad de las acciones o cuotas sociales suscritas, que resultaren en un cambio en el control de las mismas;
- n. Si se produjese y/o comprobare la falsificación, falsedad o inexactitud de la documentación financiera, legal o de cualquier naturaleza suministrados por **EL (LA) DEUDOR(A)** a **EL BANCO**, a los fines de suscripción del presente contrato y otorgamiento de la facilidad crediticia, así como la omisión u ocultación de cualquier información relativa a **EL (LA) DEUDOR(A)** o a cualquier garantía que pudiere haber sido otorgada a favor de **EL BANCO**, cuyo conocimiento por este último, hubiera podido tener relevancia a los efectos de la decisión de autorizar o rechazar el otorgamiento de la presente facilidad crediticia;
- o. Si, por cualquier motivo, la deuda asumida por **EL (LA) DEUDOR(A)** en virtud del presente contrato, resultara de cualquier forma subordinada a cualquier otra deuda tributaria, laboral, etc. de **EL (LA) DEUDOR(A)** frente a alguna entidad gubernamental y/o empleados y/o terceras personas; y,
- p. En caso de que existan sospechas, indicios y/o evidencias de que **EL (LA) DEUDOR(A)** está incursionando en operaciones de lavado de activos y/o sus delitos precedentes o se encuentra violando los preceptos de la Ley 155-17, del primero (1ero.) de junio del dos mil diecisiete (2017), contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

**[9.2] No Renuncia de Derechos.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que el retraso, por parte de **EL BANCO**, en el ejercicio del derecho de dar por resuelto el presente contrato, por alguna de las causas prescritas en el mismo, no implica, en modo alguno, renuncia o caducidad de dicho derecho.

#### **Artículo [10]. PRESERVACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA.<sup>8</sup>**

**EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete frente a **EL BANCO**, durante la vigencia de la presente facilidad crediticia y hasta el saldo de las sumas adeudas, a lo siguiente:

- a. Suministrar, en caso de ser persona física o en caso de que así le sea requerido por **EL BANCO**: i.- estados financieros interinos semestrales no auditados, expresados en pesos dominicanos (RD\$), dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre del ciclo semestral correspondiente al año fiscal de que se trate; y ii.- los flujos de efectivo neto mensuales por períodos de doce (12) meses, actualizados cada seis (6) meses;
- b. Suministrar, en caso de ser persona moral o mayor deudor o en caso de que así le sea requerido por **EL BANCO**, estados financieros anuales, auditados por una firma de auditoría independiente y registrada

<sup>8</sup> Clausula modificada mediante Oficio No. **0640** de fecha **5 de marzo del 2018** de la Superintendencia de Bancos.

en el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), dentro de los noventa (90) días posteriores al término del año fiscal, debiendo, dichos estados, estar expresados en pesos dominicanos (RD\$), incluir un balance de situación, un estado de ganancias y pérdidas, un flujo de fuentes y uso de fondos, los comentarios del contador o la firma auditora, así como proyecciones de los flujos de efectivo neto mensuales por el período de doce (12) meses;

- c. Mantener un índice mínimo de razón corriente de uno punto cinco (1.5) durante la vigencia del crédito;
- d. Notificar a **EL BANCO** (en caso de personas morales o mayores deudores) cualquier hecho que pueda ocasionar una disminución material en los activos o un aumento material en los pasivos, conforme al grado de significación estimado por auditores registrados en el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana;
- e. Mantener un índice de endeudamiento<sup>9</sup> no mayor de dos punto cero (2.0). El cumplimiento del índice previamente descrito deberá ser certificado anualmente por firma de auditoría independiente y registrada en el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), siendo obligación de **EL (LA) DEUDOR(A)** obtener y entregar dicha certificación a más tardar ciento veinte (120) días después de terminado el año fiscal;
- f. Informar a **EL BANCO** sobre nuevos créditos que vayan a ser concertados por **EL (LA) DEUDOR(A)**, no pudiendo otorgar ninguna garantía o privilegio por encima de los otorgados a favor de **EL BANCO** en virtud del presente contrato; y
- g. No suscribir ni asumir (en caso de estar considerado como "Menor Deudor Comercial" a la fecha de este acto, conforme la normativa vigente), nuevos créditos, Líneas de Créditos, Cartas de Créditos, Fianzas, Avales o cualquier otro tipo de obligación similar a los anteriores, que puedan hacerlo calificar, en el sistema financiero nacional, conforme la citada normativa, como "Mediano Deudor Comercial" o "Mayor Deudor Comercial". No suscribir ni asumir (en caso de estar considerado como "Mediano Deudor Comercial" a la fecha de este acto, conforme la normativa vigente), nuevos créditos, Líneas de Créditos, Cartas de Créditos, Fianzas, Avales o cualquier otro tipo de obligación similar a los anteriores, que puedan hacerlo calificar, en el sistema financiero nacional, conforme la citada normativa, como "Mayor Deudor Comercial",<sup>10</sup> en el expreso entendido de que en caso de que: (i) **EL (LA) DEUDOR(A)** estuviese (o pase a ser) categorizado como Mayor Deudor Comercial; y (ii) **EL BANCO**, al consultar la clasificación de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos, verifique que en dicha calificación **EL (LA) DEUDOR(A)** ha sido reportado(a) por otra entidad de intermediación financiera con diferencia en la clasificación de riesgo en más de un nivel de riesgo, **EL BANCO** procederá a alinear a **EL (LA) DEUDOR(A)** a la clasificación de referencia conforme la normativa aplicable, la cual alineación, así como la constitución de provisiones correspondientes a la misma, será realizada por **EL BANCO** en la siguiente autoevaluación de riesgo.

**[10.1] Incumplimiento de la Preservación de la Condición Financiera.** En caso de incumplimiento por parte de **EL (LA) DEUDOR(A)** de alguna de las obligaciones indicadas en la parte capital del presente artículo, **EL BANCO** podrá, sin estar obligado a ello, dar por vencido el término conferido para el repago de la presente facilidad crediticia y, en consecuencia, y, a su sola opción, exigir a **EL (LA) DEUDOR(A)** el repago anticipado de las sumas adeudadas con cargo a la presente facilidad crediticia, en principal, intereses y demás accesorios, en el expreso entendido de que, a falta de pago por parte de **EL (LA) DEUDOR(A)** de la totalidad de las sumas adeudadas, una vez dicho pago le hubiere sido requerido por **EL BANCO**, **EL BANCO** podrá proceder con la ejecución de cualquier garantía que haya sido conferida a su favor y/o proceder con el cobro compulsivo o por la vía judicial de los valores adeudados con cargo a la presente facilidad crediticia.

#### **Artículo [11]. NORMAS COMERCIALES Y FINANCIERAS.**

**EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete y obliga hasta el saldo total de las sumas adeudadas a lo siguiente:

- a. Proseguir las operaciones de que, trata el contrato con debida diligencia hasta su terminación final, de acuerdo con las más eficientes normas técnicas y recomendaciones que proporcionen los técnicos del **BANCO** (sin que esto implique, en modo alguno, ninguna obligación para **EL BANCO**);
- b. Entregar al **BANCO**, durante la vigencia del presente contrato, copias certificadas y registradas por ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, así como copias certificadas de las Actas del Consejo de Directores o de Administración o de el (los) Gerentes, según el tipo de sociedad de que se trate, o cualquier documentación legal requerida de acuerdo a la ley sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de

<sup>9</sup> Se entiende por Índice de Endeudamiento el total de pasivos divididos entre el capital neto tangible, el cual, a su vez, está compuesto por el capital pagado, reservas legales de todo tipo y utilidades retenidas, menos las intangibles y las cuentas por cobrar a accionistas.

<sup>10</sup> Según la normativa vigente los deudores comerciales se encuentran segmentados en tres (3) categorías, en función de sus obligaciones consolidadas en el sistema, excluyendo las contingencias, a saber: a) **Menores Deudores Comerciales**, con obligaciones menores de RD\$25,000,000.00 (veinticinco millones de pesos dominicanos con 00/100) o su equivalente en moneda extranjera; b) **Medianos Deudores Comerciales**, con obligaciones iguales o mayores a RD\$25,000,000.00 (veinticinco millones de pesos dominicanos con 00/100) y menores a RD\$40,000,000.00 (cuarenta millones de pesos dominicanos con 00/100) o su equivalente en moneda extranjera; y c) **Mayores Deudores Comerciales**, con obligaciones iguales o mayores a RD\$40,000,000.00 (cuarenta millones de pesos dominicanos con 00/100) o su equivalente en moneda extranjera.

Responsabilidad Limitada, vigente en la República Dominicana de toda persona moral que pudiere haber suscrito el presente contrato (acápites únicamente aplicables a personas morales); y

- c. Mantener y llevar de manera regular y ordenada todos los registros y libros de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio de la República Dominicana, la Ley General de Sociedades Comerciales y otros textos legales que deben ser llevados por comerciantes o empresarios, y que aconsejen las normas de contabilidad, para mantener en forma correcta todos los ingresos y egresos de sus operaciones (acápites únicamente aplicables a personas morales).

**[11.1] Cumplimiento. EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta que deberá cumplir con todas y cada una de las leyes, resoluciones de la Junta Monetaria, reglamentos y normas de la Superintendencia de Bancos, relativos a la prevención de riesgos sistémicos y prevención de otros riesgos crediticios, así como cualquier otra resolución o reglamento dictado para regular las facilidades crediticias otorgadas por las entidades que integran el sistema bancario nacional. En este sentido, se compromete y obliga a cumplir con todas y cada una de estas obligaciones o requerimientos aprobados en estas disposiciones y a todos los requerimientos que, en cumplimiento de dichas disposiciones o requerimientos, le formulare **EL BANCO** para permitirle mantenerse en estricto cumplimiento de las disposiciones que regulan el sistema financiero nacional. Asimismo, **EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta que debe realizar cuantas actuaciones fueren necesarias para impedir que **EL BANCO** (por incumplimiento de obligaciones a cargo de **EL (LA) DEUDOR(A)**) pueda, a su vez, incurrir en incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato, en el entendido de que dicho incumplimiento puede ocasionar graves perjuicios para **EL BANCO** que deben ser compensados.

#### **Artículo [12]. GASTOS DEL CONTRATO.**

**EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a pagar los gastos incurridos por **EL BANCO**, para la redacción, formalización e inscripción del presente contrato, en caso de que esto fuere procedente, y todos aquellos gastos que sean necesarios para preservar sus derechos, incluyendo sellos, impuestos, razonables gastos legales y honorarios profesionales, así como cualquier otro gasto que origine el presente contrato, su inscripción y/o ejecución, los cuales se encontraran debidamente desglosados en el Tarifario BDI que se entrega a **EL (LA) DEUDOR(A)** concomitantemente con la suscripción del presente contrato para formar parte integral del mismo. Asimismo, se compromete a pagar, en caso de futuras modificaciones al presente contrato, la comisión o tarifa fijada por **EL BANCO** para la redacción y legalización de Contratos Modificatorios, conforme se indica en el **Tarifario BDI** que se anexa al presente contrato, sin perjuicio de los gastos legales que fueren de lugar para la inscripción o registro del contrato o garantía de que se trate.

**[12.1] Honorarios Legales.** En caso de que, por cualquier razón, **EL BANCO** se viere precisado a realizar el cobro compulsivo de las sumas adeudadas o a la ejecución de las garantías concedidas, **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a pagar los honorarios de abogado (internos o externos) ocasionados por dichas actuaciones, siempre y cuando dichos honorarios no excedan de un veinte por ciento (20%) de las sumas envueltas (incluyendo capital, intereses, penalidades y demás accesorios), en consecuencia, **LAS PARTES** consienten en que, para determinar los honorarios de los abogados, regirá lo dispuesto en el presente acápites y no lo dispuesto en la Ley que rija la materia, toda vez que dicha Ley prevé montos mínimos a ser percibidos por honorarios legales, no montos máximos, de lo que resulta que las partes contratantes pueden establecer montos distintos, de conformidad con el principio de la autonomía de la voluntad, siempre y cuando lo propio no se encuentre expresamente prohibido por la ley o constituya una cuestión de orden público.

**[12.2] Gastos Legales.** **EL (LA) DEUDOR(A)** se obliga, en caso de que sea ejecutado el presente contrato, a pagar a **EL BANCO**, los gastos judiciales y extrajudiciales, producidos para realizar la ejecución, entendiéndose en este último caso, que, si las sumas obtenidas con la ejecución no cubrieran la totalidad del crédito, **EL (LA) DEUDOR(A)** queda obligado(a) a pagar el saldo adeudado.

**[12.3] Gastos de Carácter Fiscal y Legal que Conlleve el Presente Contrato.** **EL (LA) DEUDOR(A)** declara, de manera formal, expresa e irrevocable: (a) que todos los gastos de carácter fiscal y legal, esto es, sellos y otros Impuestos, tasas, honorarios por concepto de legalizaciones notariales, impuestos nacionales y municipales, , sin que la presente enunciación sea limitativa, correrán por cuenta de **EL (LA) DEUDOR(A)**; y (b) que, en el caso de que **EL BANCO**, por cualquier motivo, tuviera que sufragar el monto de uno o varios de tales impuestos o gastos, **EL (LA) DEUDOR(A)** autoriza a **EL BANCO** a: i) retener los mismos del monto del crédito; o, ii) deducirlos de los desembolsos que aún pudieran quedar pendientes; o, iii) debitarlos de la(s) cuenta(s) que **EL (LA) DEUDOR(A)** mantiene o pudiera mantener en **EL BANCO**, mediante la figura de la compensación; o iv) cobrarlos de cualquier monto que sea pagado por **EL (LA) DEUDOR(A)**; o v) cargarlos a la deuda mantenida por **EL (LA) DEUDOR(A)** para ser cubiertos en la próxima cuota que corresponda, generando intereses a la tasa vigente para la facilidad crediticia.

**[12.4] Entrega de Recibos.** **EL BANCO** entregará a **EL (LA) DEUDOR(A)**, cuando así le sea solicitado, los recibos correspondientes a los gastos y honorarios incurridos.

#### **Artículo [13]. DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

En virtud de las disposiciones de la Ley Orgánica sobre Protección de Datos de Carácter Personal No. 172-13, del trece (13) de diciembre del dos mil trece (2013), **EL (LA) DEUDOR(A)** autoriza a **EL BANCO** a

consultarlo en la base de datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) a los fines de evaluación de créditos, así como para cualquier uso adicional que **EL BANCO** considere pertinente con el objetivo de brindar sus servicios a **EL (LA) DEUDOR(A)** así como para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, especialmente, y sin que ello sea limitativo, a las disposiciones sobre prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. **EL (LA) DEUDOR(A)** declara, reconoce y acepta el uso y conservación de la información de carácter personal y crediticia otorgada a **EL BANCO**, facultándolo a mantener dichas informaciones en sus bases de datos. De igual forma, **EL (LA) DEUDOR(A)** autoriza a **EL BANCO** a transmitir a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) la información patrimonial y extrapatrimonial requerida conforme los parámetros de ley y necesaria para los fines de evaluación de créditos por parte de otras instituciones suscriptores de dichas Sociedades de Información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **EL BANCO** o por las Sociedades de Información Crediticia o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación de secreto profesional a los efectos del artículo 377 del Código Penal dominicano,<sup>11</sup> ni violación a la obligación de confidencialidad a los efectos del literal b) del artículo 57 de la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02,<sup>12</sup> ni generarán responsabilidad bajo el artículo 1382 del Código Civil dominicano<sup>13</sup> y siguientes, ni bajo ningún otro texto legal. De igual forma, **EL (LA) DEUDOR(A)** consiente y autoriza a **EL BANCO** a ceder las informaciones otorgadas, incluyendo informaciones biográficas, a sus gestores de cobro, para dar cumplimiento a los fines directamente relacionados con el interés legítimo de **EL BANCO** de recuperación de créditos en incumplimiento de pago, manteniendo **EL (LA) DEUDOR(A)** la facultad de solicitar la rectificación o supresión de los datos que demuestre sean incorrectos, incompletos, desactualizados o cuyo registro esté prohibido.

**[13.1] Maestro de Cedulados.** Asimismo, **EL (LA) DEUDOR(A)** autoriza expresamente a **EL BANCO** a consultar sus datos en el Maestro de Cedulados que mantiene la Junta Central Electoral (JCE), conforme las disposiciones del Reglamento que establece el Procedimiento para Acceder al Maestro de Cedulados y Fija las Tasas por los Servicios de Acceso de fecha veintitrés (23) de julio del dos mil trece (2013),<sup>14</sup> descargando a **EL BANCO** de cualquier responsabilidad relativa a la consulta realizada en el referido Maestro, en el entendido de que dichos datos deberán ser manejados con la debida confidencialidad y no podrán ser divulgados sin el consentimiento de **EL (LA) DEUDOR(A)**.

**[13.2] Extranjeros.** **EL (LA) DEUDOR(A)** de nacionalidad extranjera, en los casos que aplique, autoriza a **EL BANCO**, a realizar las revisiones correspondientes de su historial crediticio en el buró de crédito internacional que corresponda.

#### **Artículo [14]. PÓLIZA DE SEGURO DE VIDA.**

**EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a contratar y mantener durante la vigencia de este crédito, en caso de que así le sea solicitado por **EL BANCO**, una Póliza de Seguro de Vida con una compañía de seguros radicada en el país y aceptada por **EL BANCO**, por el monto y plazo del crédito otorgado, la cual Póliza deberá ser cedida a favor de **EL BANCO**, en el expreso entendido de que la citada póliza se regirá por las disposiciones descritas a continuación: (a) **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a mantener la vigencia de

<sup>11</sup> El artículo 377 del Código Penal dominicano dispone: "Quien divulgue una información secreta sin el consentimiento de la persona afectada, siendo depositario de ella en razón de su estado, profesión, función o cargo, será sancionado con un día a un año de prisión menor y multa de uno a dos salarios mínimos del sector público.

<sup>12</sup> El literal b) del artículo 56 de la Ley 183-02, modificado por la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores, dispone: "b) **Obligación de Confidencialidad.** Las entidades de intermediación financiera y los participantes del mercado de valores, en atención a las buenas prácticas y usos bancarios o financieros, tienen la obligación legal de mantener la confidencialidad sobre las captaciones, inversiones, y demás operaciones financieras que realicen con el público, que revelen la identidad de sus clientes o los detalles de las transacciones. Sólo podrán proporcionar informaciones personalizadas o desagregadas sobre dichas operaciones a su titular o a la persona que éste autorice expresamente, por cualquiera de los medios fehacientes admitidos en Derecho. Lo dispuesto anteriormente, se entiende sin perjuicio de la información que deba suministrarse a la Administración Tributaria, la Unidad de Análisis Financiero, el Banco Central, la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores, en el ámbito de sus respectivas competencias o en virtud de normas legales, tratados internacionales o en cumplimiento de acuerdos de intercambio de información. Dichas instituciones podrán solicitar informaciones de manera directa, caso por caso, en forma agregada o desagregada, sin autorización judicial previa, o a través de la Superintendencia de Bancos o de Valores, debiendo ser respondidas en un plazo no mayor de diez (10) días laborables, por la entidad regulada a la que les fueren requeridas o en el plazo dispuesto por la autoridad requirente en función de la urgencia, especificidad, antigüedad y volumen de la información requerida. Los tribunales podrán ordenar la entrega, de manera directa, de la información bancaria o financiera que resulte necesaria en el conocimiento de los casos de cualquier naturaleza que ventilen. El Ministerio Público, previa autorización judicial, podrá requerir información de manera directa a las entidades de intermediación financiera o a los participantes del mercado de valores, a través de la Superintendencia de Bancos o de Valores, según corresponda. La obligación de confidencialidad no impedirá la remisión de la información que precisen el Banco Central y las Superintendencias de Bancos o de Valores, en el ámbito de sus respectivas competencias, en la forma que reglamentariamente se determine. La violación al deber de confidencialidad en los términos de este artículo, así como la negativa a entregar la información legalmente requerida, será castigada conforme a las disposiciones del Código Penal sobre secreto profesional y las leyes especiales sobre la materia de que se trate. El retardo en la entrega de la información requerida será sancionado conforme a las disposiciones de las leyes sectoriales que rijan la materia. Lo dispuesto en el presente artículo, aplica también para las demás entidades del mercado financiero que realicen o registren operaciones con el público".

<sup>13</sup> El artículo 1382 del Código Civil dominicano dispone: "Cualquier hecho del hombre que causa a otro un daño, obliga a aquel por cuya culpa sucedió, a repararlo."

<sup>14</sup> Este Reglamento puede ser consultado en la página web de la Junta Central Electoral: [www.jce.gob.do](http://www.jce.gob.do)

la Póliza de seguro contratada durante la vigencia del presente crédito y hasta el saldo y pago total del mismo, quedando expresamente entendido entre **LAS PARTES** que, en caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** no cumpliera con esa obligación o dejare de realizar el pago de la prima de la póliza de seguro referida, **EL BANCO** podrá solicitar la expedición o renovación de la póliza correspondiente y cargar el pago realizado a **EL (LA) DEUDOR(A)**, sin que esto implique en modo alguno una obligación para **EL BANCO**, en cuyo caso **EL BANCO** dará aviso a **EL (LA) DEUDOR(A)** de tal situación en el plazo de treinta (30) días contados a partir de la contratación, suministrándole copia de la documentación relativa a la Póliza de seguro emitida; (b) las primas serán calculadas de acuerdo a lo estipulado en el contrato de póliza correspondiente, o en comunicación aparte emitida por la compañía aseguradora, y serán pagadas mensualmente por **EL (LA) DEUDOR(A)** en el curso de la vigencia del presente contrato, a partir de su desembolso, mediante pagos mensuales que serán pagadas conjuntamente con las cuotas que deben ser pagadas por **EL (LA) DEUDOR(A)** y prorrateado con el número de cuotas pendientes de pago a la dicha fecha; y (c) en caso de fallecimiento de **EL (LA) DEUDOR(A)** durante la vigencia del seguro y del presente crédito, la indemnización será pagada directamente a **EL BANCO** y estará destinada a la cancelación o amortización del crédito, según proceda.

**[14.1] Entrega de Pólizas y Renovaciones.** **EL (LA) DEUDOR(A)** deberá entregar a **EL BANCO** la póliza de seguro referida en este artículo, debidamente endosada, con anterioridad al desembolso del crédito a que se contrae este contrato, y las renovaciones sucesivas en el plazo de treinta (30) días previos al vencimiento de la póliza vigente.

**[14.2] Entrega de Recibos.** **EL BANCO** entregará a **EL (LA) DEUDOR(A)**, cuando la póliza o sus renovaciones hayan sido contratadas por **EL BANCO**, en virtud de las disposiciones contenidas en este contrato, y cuando así le sea solicitado, copia de los recibos o constancias correspondientes al pago de primas que, por cuenta de **EL (LA) DEUDOR(A)**, **EL BANCO** haya pagado.

#### **Artículo [15]. NORMAS DEL REGLAMENTO DE EVALUACION DE ACTIVOS.**

**EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta:

- Que mediante el Reglamento de Evaluación de Activos vigente se establecen normas con relación a los créditos otorgados por las instituciones bancarias para regular el comportamiento y la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de los créditos;
- Que, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Evaluación de Activos vigente, los bancos tienen la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos;
- Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato puede dar lugar a un grave perjuicio para **EL BANCO**; y
- Que el deterioro en el crédito otorgado podrá implicar un aumento de la tasa de intereses aplicable.

#### **Artículo [16]. REGLAS DE INTERPRETACIÓN.**

En este contrato, a menos que del contexto se infiera o se requiera de otra forma:

- Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia y no se considerarán para fines de interpretación;
- Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;
- Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa;
- Referencias a artículos o acápites son referencias a artículos y acápites de este contrato;
- El signo RD\$ y la palabra pesos se refieren a pesos dominicanos, moneda de curso legal en la República Dominicana; y
- El signo US\$ y la palabra dólar se refieren a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

#### **Artículo [17]. PROTECCIÓN AL USUARIO.**

Para fines de lo establecido por: (a) el Reglamento de Protección al Usuario de los Servicios Financieros adoptado mediante Resolución de la Junta Monetaria de fecha cinco (5) de febrero del dos mil quince (2015);<sup>15</sup> (b) la Ley sobre Protección al Consumidor 358-05;<sup>16</sup> y (c) la Ley Monetaria y Financiera 183-02 y sus Reglamentos,<sup>17</sup> **EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce(n): (i) haber sido informado(s) por **EL BANCO** respecto de todos sus derechos y obligaciones originados en virtud del crédito que le ha sido concedido por **EL BANCO** y/o los que se deriven del presente acto; y (ii) que ha(n) leído íntegramente y comprendido el texto y alcance de este contrato, comprometiéndose a cumplirlo cabalmente y de buena fe.

<sup>15</sup> Este Reglamento puede ser consultado en la página web del Banco Central de la República Dominicana: [www.bancentral.gov.do](http://www.bancentral.gov.do)

<sup>16</sup> Esta Ley puede ser consultada en la página web del Instituto de Protección al Consumidor (PROCONSUMIDOR): [www.proconsumidor.gob.do](http://www.proconsumidor.gob.do)

<sup>17</sup> Esta Ley y sus Reglamentos pueden ser consultados en las páginas web del Banco Central de la República Dominicana: [www.bancentral.gov.do](http://www.bancentral.gov.do); y de la Superintendencia de Bancos: [www.sb.gob.do](http://www.sb.gob.do).

**Artículo [18]. COMPROMISO MEDIOAMBIENTAL.<sup>18</sup>**

**EL (LA) DEUDOR(A)**, por medio del presente acto, se compromete y obliga frente a **EL BANCO** a establecer, aplicar y mantener, durante la vigencia de esta facilidad crediticia, las medidas, prácticas y políticas necesarias para cumplir con la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del país, conforme la legislación y normativa aplicable, comprometiéndose a permitir que **EL BANCO** realice visitas periódicas a sus instalaciones con el objetivo de evaluar sus actividades, negocios y operaciones desde el punto de vista ambiental, de salud y seguridad, sin que esto constituya una obligación a cargo de **EL BANCO**.

**[18.1.] EL (LA) DEUDOR(A)**, mediante el presente acto, se compromete y obliga a llevar sus actividades, operaciones y negocios evitando y previniendo los daños a: **(i)** la naturaleza, el medio ambiente y los recursos naturales; **(ii)** los servicios públicos; y/o, **(iii)** el bienestar de las personas que trabajan o prestan servicios a **EL (LA) DEUDOR(A)** y/o los que viven en las comunidades vecinas o impactadas por las actividades, negocios y operaciones de **EL (LA) DEUDOR(A)**; comprometiéndose y obligándose, formal y expresamente, a:

- a. Cumplir con la legislación y normativa ambiental aplicable a sus operaciones, negocio y/o actividades;
- b. Desarrollar sus operaciones, negocios y/o actividades de manera ambiental y socialmente responsable y sostenible;
- c. Operar y mantener en sus operaciones, negocios y/o actividades las medidas de seguridad apropiadas;
- d. Reducir la cantidad de desechos, mejorando el proceso de reciclaje;
- e. Tomar las precauciones de lugar, con los dispositivos de desechos, a los fines de evitar y prevenir el derrame de líquidos y desechos sólidos en lugares públicos;
- f. Utilizar las medidas de seguridad apropiadas para el manejo y desecho de sustancias químicas, tóxicas o nocivas para la salud (en caso de utilizar y manejar dichas sustancias en sus operaciones, negocios y/o actividades);
- g. Cumplir con todas las reglas municipales y nacionales para la protección ambiental, de salud, seguridad e higiene;
- h. Mantener al día y aplicar todas y cada una de las nuevas medidas de protección ambiental y recursos naturales que, de tiempo en tiempo, establezcan las autoridades competentes;
- i. Contar y mantener vigente todas las licencias, certificaciones y permisos necesarios para el desarrollo normal de sus operaciones, negocios y/o actividades;
- j. Suministrar a **EL BANCO**, cuando así lo solicite, los documentos que certifiquen y/o evidencien el cumplimiento de **EL (LA) DEUDOR(A)** de la legislación y normativa ambiental vigente;
- k. Permitir a **EL BANCO** o a sus representantes debidamente autorizados, previa solicitud realizada al efecto, visitar e inspeccionar sus propiedades y/o instalaciones a los fines de verificar el cumplimiento de la legislación ambiental, sin que esto constituya una obligación a cargo de **EL BANCO**;
- l. Proporcionar la información verídica, fiable y exacta solicitada por **EL BANCO** sobre sus operaciones, procesos, medidas de manejo y control ambiental;
- m. Comunicar a **EL BANCO**, en el plazo de tres (3) días contados a partir de su recepción y/o conocimiento, de cualquier demanda y/o investigación de carácter medioambiental que sea promovida y/o iniciada contra **EL (LA) DEUDOR(A)**;
- n. Notificar a **EL BANCO** sobre cualquier accidente o incidente en sus instalaciones y/o áreas bajo su control, que tengan, o razonablemente puedan tener, un efecto material adverso en el medioambiente;
- o. Diseñar, construir, operar y mantener todas sus instalaciones, plantas y equipos de acuerdo a los requerimientos establecidos en la legislación ambiental, en el entendido de que, en caso en que **EL (LA) DEUDOR(A)** detecte el incumplimiento de la legislación ambiental y/o cualquier impacto ambiental sustancialmente negativo (incluyendo, pero no limitado a, muertes, accidentes, derrame de sustancias peligrosas, explosiones, fuego, reclamos o demandas ambientales, quejas significativas del público o de las autoridades ambientales, o daños personales serios), **EL (LA) DEUDOR(A)** deberá: **(i)** notificar a **EL BANCO** (así como las autoridades correspondientes) y suministrar una descripción escrita detallada sobre la situación dentro de las setenta y dos (72) horas de su ocurrencia; y, **(ii)** tomar, a su sola cuenta, costo y riesgo, todas las medidas necesarias para implementar un plan de acción correctivo;
- p. Indemnizar y eximir a **EL BANCO**, sus accionistas, ejecutivos, directivos, agentes y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que haya incurrido **EL BANCO** o que se le hayan imputado en relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en ocasión de cualquier incumplimiento por parte de **EL (LA) DEUDOR(A)** a la legislación y normativa medioambiental vigente; y,
- q. Cumplir con las disposiciones, leyes, reglamentos, decretos, resoluciones, códigos, órdenes, planes, decisiones e interpretaciones judiciales o administrativas que rijan o que hagan referencia a temas de protección del medio ambiente.

<sup>18</sup> Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **006033** de fecha **30 de agosto del 2021**.

**[18.2.] EL (LA) DEUDOR(A)** garantiza a **EL BANCO**:

- a. Que a la fecha de suscripción de este contrato: **(i)** no existen, en contra **EL (LA) DEUDOR(A)**, demandas, procesos administrativos, reclamos y/o requerimientos de carácter medioambiental; y, **(ii)** que **EL (LA) DEUDOR(A)** no se encuentra en situación de incumplimiento frente a ninguna ley o normativa medioambiental; y,
- b. Que no existe en ninguno de las instalaciones de **EL (LA) DEUDOR(A)** y/o donde ésta ejerce y/o realiza sus actividades, operaciones y negocios: **(i)** ninguna contaminación de terreno y/o aguas superficiales o subterráneas; y, **(ii)** tanques subterráneos de almacenamiento.

**[18.3.] EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta que el incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones aquí asumidas dará lugar a la pérdida del beneficio del término otorgado para el pago de la presente facilidad crediticia, por lo que **EL BANCO** podrá exigir, sin formalidad judicial o extrajudicial alguna, el pago de la totalidad del crédito otorgado, en capital, intereses y accesorios, o, en su defecto ejecutar las garantías concedidas.

**Artículo [19]. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN.<sup>19</sup>**

**EL (LA) DEUDOR(A)** declara que a la fecha de suscripción de este contrato, ni ella, ni sus accionistas, socios, directores, funcionarios y/o empleados han ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ninguna ventaja indebida, económica o de otro tipo (o insinuado que lo harán o podrían hacerlo en algún momento futuro) relacionado con: **(i)** las actividades, operaciones o negocios de **EL (LA) DEUDOR(A)**; y/o, **(ii)** el concepto, actividad o finalidad al que serán destinados los fondos otorgados en calidad de crédito.

**[19.1.] EL (LA) DEUDOR(A)**, en todo momento con relación a este contrato, y a lo largo de su vigencia, se compromete formalmente a:

- a. Cumplir con toda legislación aplicable, incluidas las leyes antisoborno y anticorrupción, y no autorizar, ofrecer, prometer ni hacer (directa o indirectamente) ningún pago, soborno, ventajismo, favores con servicios u otras contraprestaciones de valor con el fin de persuadir, ni recompensar la realización de actividades indebidas;
- b. No involucrarse en prácticas impropias y carentes de ética;
- c. No involucrarse en actividades que tengan o puedan tener como consecuencia y/o implicar conflictos de interés o daños a la reputación de **EL BANCO**;
- d. Atender y aplicar, de acuerdo con la normativa vigente, las prácticas sobre transparencia y apego a la legalidad en la ejecución de sus actividades y operaciones comerciales, profesionales, empresariales, etc.;
- e. Obrar de tal manera que no se incurra en actos de corrupción, incluyendo la extorsión y soborno y no buscar obtener una ventaja mediante el uso de un método indebido e inhumano para iniciar, obtener o retener cualquier tipo de negocio o actividad relacionada con este contrato;
- f. Mantener sistemas contables u otras herramientas que permitan identificar sus erogaciones de tal manera que los pagos hechos para regalos, contribuciones a partidos políticos, funcionarios públicos, donaciones a entidades caritativas, pagos facilitadores, gastos de representación y por hospitalidad, puedan ser identificados, dado que estén debidamente segregados y sus respaldos documentales disponibles;
- g. Mantener informado a **EL BANCO** de cualquier situación que pueda percibirse o denotar un hecho de fraude, corrupción o cualquier otra actividad que implique violación a la presente cláusula;
- h. No involucrarse, en relación con funcionarios públicos a nivel internacional, nacional o local, partidos políticos, funcionarios de un partido o candidatos para un cargo político y/o accionistas, socios, directores, funcionarios y/o empleados de empresas privadas y/o entidades sin fines de lucro, directa o indirectamente, en actividades que impliquen:
  - i. Sobornos, entendiéndose como tal el ofrecimiento, promesa, entrega, autorización o aceptación de cualquier dádiva monetaria indebida o de cualquier otro beneficio o ventaja para, a través de, o llevada a cabo por cualquiera de las personas listadas arriba, o cualquier otra persona, con el fin de obtener o retener un negocio o cualquier otro beneficio o ventaja inapropiada; por ejemplo, las relacionadas con la adjudicación de contratos de entidades públicas o privadas, permisos regulatorios, asuntos de impuestos, aduanas o procedimientos judiciales y legislativos, incluyéndose dentro de la definición de soborno: 1. el compartir parte del pago de un contrato adjudicado, ya sea con el gobierno, funcionarios de partidos y/o socios, accionistas, directores, empleados, etc. de empresas privadas y/o entidades sin fines de lucro, o sus parientes, amigos o socios comerciales; o, 2. utilizar intermediarios tales como agentes, subcontratistas, consultores u otros terceros, para canalizar pagos al gobierno o funcionarios de partidos, o a empleados de empresas privadas y/o fundaciones sin fines de lucro, sus parientes, amigos o socios comerciales;

---

<sup>19</sup> Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **006033** de fecha **30 de agosto del 2021**.

- ii. Extorsión o instigación al delito, entendiéndose como tal la exigencia de un soborno o pago, ya sea que se acompañe o no de una amenaza ante la negativa a proporcionar lo exigido, debiendo rechazar cualquier intento de instigación o extorsión;
- iii. Tráfico de Influencias, entendiéndose como tal el ofrecimiento o requerimiento de una ventaja indebida con el fin de ejercer influencia inapropiada, real o supuesta, sobre un funcionario público y/o socios, accionistas, directores, empleados, etc. de empresas privadas y/o entidades sin fines de lucro, con el objeto de obtener un beneficio o ventaja indebida para sí y/o cualquier otra persona; y,
- iv. Lavado del producto de las prácticas antes mencionadas, entendiéndose como tal el ocultamiento o encubrimiento del origen ilícito, de la fuente, ubicación, disposición, movimiento o titularidad de una propiedad, con conocimiento de que tal propiedad es producto del delito.

**[19.2]** En relación a terceros bajo control, o sujetos a determinada influencia de, **EL (LA) DEUDOR(A)**, incluyendo pero no limitado a agentes, consultores para el desarrollo de negocios, representantes de ventas, agentes aduanales, consultores generales, revendedores, subcontratistas, franquiciatarios, abogados, contadores o intermediarios similares, que actúen a nombre y/o por cuenta de **EL (LA) DEUDOR(A)** en relación con comercialización o ventas, en la negociación de contratos, en la obtención de licencias, permisos u otras autorizaciones, o en relación con cualquier acción que beneficie a **EL (LA) DEUDOR(A)**, o como subcontratistas en la cadena de suministro, **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a: **(i)** instruirles para que no se involucren ni toleren ningún acto de corrupción o actividad impropia; **(ii)** no utilizarlos como conducto para cometer algún acto de corrupción; **(iii)** contratarlos solo en la medida necesaria para el desarrollo normal de sus negocios o actividades; y, **(iv)** no pagarles una remuneración mayor a la apropiada por los servicios que legítimamente le presten.

**[19.3.] EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta que el incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones aquí asumidas dará lugar a la pérdida del beneficio del término otorgado para el pago de la presente facilidad crediticia, por lo que **EL BANCO** podrá exigir, sin formalidad judicial o extrajudicial alguna, el pago de la totalidad del crédito otorgado, en capital, intereses y accesorios, o, en su defecto ejecutar las garantías concedidas.

#### **Artículo [20]. COMPROMISO LABORAL, TRIBUTARIO, ANTIDISCRIMINACION Y SOBRE GOBERNANZA.<sup>20</sup>**

**EL (LA) DEUDOR(A)**, por medio del presente acto, se compromete formalmente a:

- a. Cumplir con la legislación laboral vigente en la República Dominicana, en especial, aunque no exclusivamente, en lo que se refiere al comportamiento responsable como empleador, respeto al salario mínimo, pago del salario y prestaciones debidas a sus empleados, cumplimiento de las obligaciones relativas a la seguridad social, aplicación de una jornada laboral justa, implementación de medidas de seguridad e higiene en el trabajo, aplicación de condiciones de trabajo dignas, implementación de normas tendentes a proteger el bienestar de empleados, prohibición de contratación de mano de obra infantil, cumplimiento de la cuota relativa a la mano de obra de nacionalidad dominicana, entre otros;
- b. Cumplir con la legislación fiscal vigente en la República Dominicana, en especial, aunque no exclusivamente, en lo que se refiere al cumplimiento de sus obligaciones tributarias, pago de sus obligaciones fiscales, cumplimiento de sus deberes formales como contribuyente, realización de estados financieros, transparencia y veracidad de las declaraciones e informaciones presentadas, pago de sus obligaciones tributarias, entre otros;
- c. Cumplir con la legislación anti discriminación vigente en la República Dominicana, en especial, aunque no exclusivamente, en lo que se refiere a la aplicación de normas tendentes a evitar toda discriminación, acoso, abuso o trato inapropiado por razón de género, etnia, color, nacionalidad, credo, religión, opinión política, filiación, edad, orientación sexual, estado, incapacidad, minusvalía y demás situaciones protegidas por el derecho, tanto respecto a sus directivos, miembros del órgano de administración y accionistas, como frente a sus clientes, potenciales clientes, proveedores, relacionados y/o cualquier persona con la que interactúe; y,
- d. Aplicar en sus negocios y operaciones buenas prácticas de gobierno corporativo tendentes a implementar estructuras, principios, políticas y procesos para su dirección, administración y supervisión, con el propósito de mejorar su desempeño, generar valor y garantizar su competitividad, productividad y perdurabilidad.

**[19.1.] EL (LA) DEUDOR(A)** reconoce y acepta que el incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones aquí asumidas dará lugar a la pérdida del beneficio del término otorgado para el pago de la presente facilidad crediticia, por lo que **EL BANCO** podrá exigir, sin formalidad judicial o extrajudicial alguna, el pago de la totalidad del crédito otorgado, en capital, intereses y accesorios, o, en su defecto ejecutar las garantías concedidas.

<sup>20</sup> Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **006033** de fecha **30 de agosto del 2021**.

**Artículo [20]. CARTA DE DERECHOS Y DEBERES.<sup>21</sup>**

**EL (LA) DEUDOR(A)** declara y representa que le está siendo entregada por **EL BANCO** la Carta de Derechos y Deberes de los usuarios de los productos financieros, según el formato y modelo aprobado por la Superintendencia de Bancos, en virtud de la cual se le da a conocer a **EL (LA) DEUDOR(A)**, que tiene los siguientes derechos y deberes:

Deber de:	Derecho a:
<b>VERIFICAR</b> que la entidad esté en el Registro de Entidades Autorizadas por la Superintendencia de Bancos	<b>OBTENER</b> la información o documentación que necesite
<b>SUMINISTRAR DATOS</b> e información verídica a la entidad	<b>ACCEDER</b> a productos y servicios sin discriminación alguna
<b>SOLICITAR INFORMACION DETALLADA</b> sobre los productos y servicios que desea adquirir	<b>RECLAMAR</b> a su entidad financiera ante cualquier vulneración a sus derechos
<b>LEER BIEN</b> el contenido de los contratos y documentos antes de firmarlos (y de no firmar dichos documentos sin leer)	<b>ELEGIR</b> el producto y la entidad que quiera, de forma libre y voluntaria
<b>UTILIZAR</b> los productos y servicios contratados de acuerdo con lo establecido en su contrato	<b>TENER</b> protección y exigir la aplicación de las leyes por parte de las entidades
<b>CUMPLIR CON LOS PAGOS</b> de sus créditos en la fecha acordada	<b>EDUCARSE</b> financieramente y recibir orientación
<b>PROTEGER</b> la integridad de sus datos personales	

**Artículo [21]. LEY AMLA.<sup>22</sup>**

**EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, por este medio, declara(n), formal, expresa, definitiva e irrevocablemente, bajo la fe del juramento, lo siguiente:

- a. Que tiene(n) conocimiento de que la Ley de los Estados Unidos de América contra el Lavado de Activos (en lo adelante Ley AMLA<sup>23</sup> por sus siglas en inglés), es una ley norteamericana, emitida por el Senado de los Estados Unidos de Norteamérica, aplicable de manera global, en virtud de la cual el Departamento de Justicia y/o el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica pueden emitir citaciones a bancos no estadounidenses (que tengan relaciones de corresponsalía con bancos en los Estados Unidos de Norteamérica) solicitando informaciones y/o documentos de clientes del banco extranjero, aun cuando dicha documentación y/o información no tenga relación con la cuenta corresponsal.
- b. Que, en virtud de la Ley AMLA y/o la reglamentación FINCEN (Financial Crimes Enforcement Network) sobre la Ley AMLA, **EL BANCO**, en su condición de banco extranjero con relación de corresponsalía con bancos en los Estados Unidos de Norteamérica, podría recibir, de parte del Departamento de Estado y/o del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica, citaciones requiriendo informaciones y/o documentos de los clientes de **EL BANCO**.
- c. Que conoce(n) que **EL BANCO**, en caso de recibir una citación de requerimiento de información o documentos por parte del Departamento del Tesoro y/o del Departamento de Justicia, debe proceder con la entrega de la información y/o documentación solicitada, so pena de aplicación de las sanciones previstas en la Ley AMLA.
- d. Que, en virtud de lo anterior, **EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, por medio del presente acto, autoriza(n) formal, expresa, definitiva e irrevocablemente a **EL BANCO**, en caso de recibir una citación de requerimiento de informaciones y/o documentos relativos a **EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, pueda proceder a entregar al Departamento de Justicia y/o el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica las informaciones y/o documentación solicitada y/o que proceda(n) según la Ley AMLA, sin que dicho suministro de informaciones y/o documentos pueda comprometer la responsabilidad de **EL BANCO** ni ser considerado como una violación de la obligación de confidencialidad y/o secreto profesional a cargo de **EL BANCO** de conformidad con la legislación vigente.
- e. Que **EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, reconoce(n) que, en caso de entrega de informaciones y/o documentos por parte de **EL BANCO** en virtud de la Ley AMLA, **EL BANCO** no podrá informar a **EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, ni sobre el requerimiento recibido por parte del Departamento del Tesoro y/o el Departamento de Justicia de los Estados Unidos de Norteamérica, ni sobre la entrega de informaciones y/o documentos realizada.

<sup>21</sup> Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **001150** de fecha **17 de febrero del 2022**.

<sup>22</sup> Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **004672** de fecha **7 de julio del 2022**.

<sup>23</sup> Siempre que en este acto se haga mención de la Ley AMLA se referirá a la indicada Ley y a sus reglamentos, accesorios y/o modificaciones futuras.

- f. Que **EL (LA) DEUDOR(A), EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, por esta vía, renuncia(n), desde ahora y para siempre, en caso de entrega de documentos y/o informaciones por parte de **EL BANCO** al Departamento de Estado y/o Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica, en ocasión de la Ley AMLA, a cualquier reclamación, demanda y/o acción, en contra de **EL BANCO**, sus directores, accionistas, empleados y/o el agente residente o representante designado en los Estados Unidos de Norteamérica a los fines de recibir citaciones en virtud de la Ley AMLA, por el suministro de los documentos y/o informaciones entregados al amparo de la Ley AMLA.
- g. Que todo lo declarado en este artículo es declarado por **EL (LA) DEUDOR(A), EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, bajo la augusta y sagrada fe del juramento, con todas las consecuencias legales que este tipo de declaración acarrea.
- h. Que conoce(n) que la falsedad en la realización de las presentes declaraciones, efectuadas bajo la fe del juramento, constituirían perjurio.
- i. Que **EL (LA) DEUDOR(A), EL (LA) DEUDOR(A)**, y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, deberá(n) mantener libre e indemne a **EL BANCO** y resarcirlo de cualquier consecuencia adversa y/o negativa, de cualquier clase, monto o naturaleza, que pueda derivarse de la relación de **EL (LA) DEUDOR(A) EL (LA) DEUDOR(A)** y/o la(s) persona(s) física(s) y/o jurídica(s) que, a cualquier título o calidad, suscribe(n) el presente acto, con **EL BANCO**, como consecuencia de la violación, falsedad o inexactitud de las declaraciones contenidas en este artículo y/o suministrada(s) a **EL BANCO** en ocasión de este contrato y/o sus modificaciones y/o como consecuencia de violación de la Ley AMLA.

## **Artículo [22]. SOBRE LA REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES.**<sup>24</sup>

**EL (LA) DEUDOR(A)** comerciante, por medio del presente contrato, declara que no ha sido sometida ni ha sido iniciado un proceso de reestructuración, de liquidación o de acuerdo previo de plan, del cual forme parte, de conformidad con las disposiciones de la Ley número 141-15 de fecha 7 de agosto de 2015, sobre Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes. **EL (LA) DEUDOR(A)** comerciante reconoce que dicha declaración es un elemento esencial tomado en cuenta por **EL BANCO** para la firma del presente contrato. En caso de que **EL (LA) DEUDOR(A)** o alguno de sus acreedores se acoja a la Ley número 141-15, su Reglamento de aplicación y sus modificaciones, o aquella que la sustituya, **EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a: **(i)** notificar a **EL BANCO** en un plazo no mayor de dos (2) días laborables, previo al sometimiento al tribunal el Acuerdo Previo de Plan que será sometido; **(ii)** notificar a **EL BANCO** con treinta (30) días laborables de antelación al sometimiento por parte de **EL (LA) DEUDOR(A)** de la solicitud de reestructuración al tribunal u órganos correspondientes, adjuntando a dicha notificación las razones que fundamentan la solicitud y el posible plan de reestructuración; **(iii)** notificar a **EL BANCO** cuando se trate de una solicitud de Reestructuración iniciada por uno o más acreedores de **EL (LA) DEUDOR(A)**, a más tardar el día siguiente de recibida la solicitud de reestructuración; **(iv)** informar a **EL (LA) DEUDOR(A)** cuando se encuentre en al menos una de las condiciones que fundamentan la solicitud de reestructuración de conformidad con la referida ley; y, **(v)** a incluir en toda solicitud de reestructuración de deuda a **EL BANCO** como acreedor de este en la relación de todos sus acreedores, siempre que existan créditos pendientes de pago a **EL BANCO**.

**[22.1]. PREVENCIÓN LAVADO DE ACTIVOS.** **EL (LA) DEUDOR(A)** declara, reconoce y acepta haber sido informada por **EL BANCO** de las disposiciones contenidas en la Ley número 155-17 de fecha 1º de junio de 2017, contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, admitiendo que se constituye en sujeto obligado a los fines de dicha ley y a las regulaciones emanadas de las autoridades monetarias y financieras. **EL (LA) DEUDOR(A)** queda obligada a ofrecer a **EL BANCO** las informaciones que le sean solicitadas, en forma veraz y sin demora, quedando comprometida a colaborar para lograr una eficiente prevención en el lavado de activos, en caso contrario, significará un incumplimiento del presente contrato, y esta situación generará la opción a favor de **EL BANCO** de terminación inmediata del mismo, sin que implique responsabilidad para **EL BANCO**.

**[22.2]. MODIFICACIONES.** Sin perjuicio de lo previsto en otra parte del presente documento, este contrato podrá ser modificado: a) por el mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**; b) en virtud de cualquier disposición legal que se dicte en el futuro en relación con el objeto de este contrato, lo cual será notificado a **EL (LA) DEUDOR(A)** por **EL BANCO** por escrito o a través de cualquier otro medio verificable similar, con por lo menos treinta (30) días de antelación a la fecha de su entrada en vigencia; y c) por modificaciones a la tasa, cargos, comisiones, fechas y lugares de pago. En este último caso, **EL BANCO** comunicará tales cambios a **EL (LA) DEUDOR(A)**, con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva, por los medios que se establecen en el presente contrato o cualquier otro medio fehaciente.

## **Artículo [23]. DISPOSICIONES GENERALES.**

a. **NO DISPENSA DE CUMPLIMIENTO.** Es expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que el

<sup>24</sup> Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **006854** de fecha **18 de octubre del 2022**.

retraso en el ejercicio del derecho de **EL BANCO** de exigir la corrección, regularización o cumplimiento de cualquier violación o irregularidad de **EL (LA) DEUDOR(A)** con relación a una cualquiera de las previsiones de este contrato y de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, no deberá ser considerada como una dispensa de la misma ni una renuncia del **EL BANCO** de requerir la regularización o el cumplimiento.

- b. **INDEMNIDAD. EL (LA) DEUDOR(A)** se compromete a mantener indemne a **EL BANCO**, sus ejecutivos, directivos y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que haya incurrido **EL BANCO** y que se hayan originado con relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en conexión con el presente contrato o con cualquier otro documento relacionado, sus respectivas negociaciones, la preparación de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de **EL BANCO** de cualquier derecho o recurso que le hubiese sido conferido al amparo de tales documentos, sea o no **EL BANCO** una de las partes implicadas en dicho reclamo, demanda, investigación, litigio o procedimiento legal salvo que dicho reclamo o costo sea producto de la negligencia o dolo de **EL BANCO**, o de sus representantes autorizados.
- c. **CESIÓN DE CRÉDITO Y/O GARANTÍA.** Queda expresamente convenido que **EL BANCO** podrá ceder el crédito de que es titular en virtud del presente contrato así como los derechos sobre la(s) garantía(s) que pueda(n) haber sido otorgada(s) a **EL BANCO** para seguridad de las sumas prestadas, sin necesidad de autorización de **EL (LA) DEUDOR(A)** ni de ninguna otra posible parte suscriptora de este contrato, sin comprometer su responsabilidad, en cuyo caso **EL BANCO** notificará la cesión efectuada, a quien fuere de derecho, de conformidad con el artículo 1690 del Código Civil dominicano.<sup>25</sup>
- d. **NULIDAD DE CLÁUSULAS.** La ilegalidad, invalidez, imposibilidad o nulidad de alguna de las cláusulas contenidas en el presente contrato, previa declaración de la misma por una autoridad competente, y previa adquisición de la autoridad de la cosa juzgada de dicha decisión, no afectará la validez, legalidad, pertinencia u oponibilidad de las cláusulas restantes.
- e. **CONSTITUCIÓN, EXISTENCIA Y AUTORIZACIÓN. LAS PARTES** suscriptoras del presente acto que no constituyan personas físicas, declaran que son sociedades debidamente organizadas y existentes bajo las leyes de sus respectivas jurisdicciones y poseen todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hacen al presente contrato y para asumir los compromisos en él contenidos.
- f. **PODER Y AUTORIZACIÓN. LAS PARTES** suscriptoras del presente acto que no constituyan personas físicas, declaran poseer las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente documento, en nombre y representación de cada una de dichas personas morales, están provistas de plenos poderes otorgados por los órganos societarios competentes para asumir todos y cada unos de los derechos y obligaciones que consagrados en el presente documento con respecto de sus representadas.
- g. **LITIGIOS. LAS PARTES** garantizan que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en sus condiciones generales del presente documento. Además, declaran que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ellas y no están en rebeldía con respecto de ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.
- h. **LEY APLICABLE.** Este contrato y todos los derechos, obligaciones y responsabilidades que surjan del mismo serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana.
- i. **DERECHO COMÚN.** En caso de disputa, controversia o reclamación en la ejecución o interpretación del presente Contrato, las partes se remiten al derecho común.
- j. **JURISDICCIÓN COMPETENTE:** Para la ejecución del presente Contrato **LAS PARTES** reconocen la competencia de los Tribunales Ordinarios de la República Dominicana.
- k. **ELECCIÓN DE DOMICILIO:** Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, **LAS PARTES** hacen elección de domicilio en sus respectivos domicilios indicados al inicio de este contrato, o los que puedan tener en un futuro.
- l. **NOTIFICACIONES:** Toda notificación que deba ser realizada a alguna de las partes suscribientes de este contrato, será realizada en el domicilio de la parte de que se trate o en su domicilio de elección. En caso de que, al momento de **EL BANCO** realizar la notificación de un acto de conformidad con lo previamente descrito, el alguacil actuante no encontrare en el domicilio consignado en este contrato a la parte a la que se le debe realizar la notificación, ni a ningún empleado o familiar que pueda o quiera recibir el acto, la notificación en cuestión será llevada a cabo de conformidad con las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil (previamente inserto). Asimismo, en caso de que, al momento de **EL BANCO** realizar la notificación de un acto de conformidad con el presente contrato, el domicilio de alguna de las partes suscriptoras del presente acto resultare desconocido, la notificación en cuestión será llevada a cabo de conformidad con las disposiciones del artículo 69 del Código de Procedimiento civil (previamente inserto).

**Hecho, Redactado, Leído, Entendido, Aprobado y Firmado**, en un original para cada una de las partes suscribientes del presente acto, otro para el notario público actuante y otro(s) para la(s) dependencia(s) estatal(es) que lo requieran y/o fueren necesario o menester. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito

<sup>25</sup> El artículo 1690 del Código Civil dominicano dispone: "No queda el cesionario con acción respecto a los terceros, sino por la notificación de la transferencia hecha al deudor. Sin embargo, puede también quedar habilitado el cesionario por la aceptación de la transferencia hecha por el deudor en un acto auténtico."

Nacional, capital de la República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_).

Por el **BANCO MULTIPLE BDI, S. A.**

<b>Firma</b>	<b>Firma</b>
Nombre:	Nombre:
Nacionalidad:	Nacionalidad:
Cedula:	Cedula:
Cargo:	Cargo:
Estado Civil:	Estado Civil:
Domicilio: Av. Sarasota No. 27, La Julia, Santo Domingo, D. D. N., capital de la República Dominicana	Domicilio: Av. Sarasota No. 27, La Julia, Santo Domingo, D. D. N., capital de la República Dominicana

\_\_\_\_\_  
**DEUDOR(A)-COMPRADOR(A)**

Por \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**FIDUCIARIA**

\_\_\_\_\_  
**CONSTRUCTOR(A)**

El (la) infrascrito(a), Abogado(a)-Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, titular de la Matrícula que mas delante se consigna, miembro activo del Colegio de Notarios de la República Dominicana, **CERTIFICO Y DOY FE:** que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por las personas cuyas firmas y generales figuran en el presente contrato, quienes me declaran que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, el mismo día, mes y año que se indican anteriormente como fecha de suscripción de este contrato.

\_\_\_\_\_  
**NOTARIO PUBLICO**

Matrícula # \_\_\_\_\_

Red: \_\_\_\_\_

Corr: \_\_\_\_\_

Sucursal: \_\_\_\_\_